

Orreveien 5G

3 soverom | 133 kvm | Enebolig





Velkommen til

Orreveien 5G

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
77	Om boligen
89	Nabolagsprofil
91	Tilstandsrapport
120	Egenerklæringsskjema
127	Andre vedlegg
154	Vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Nøkkelinformasjon



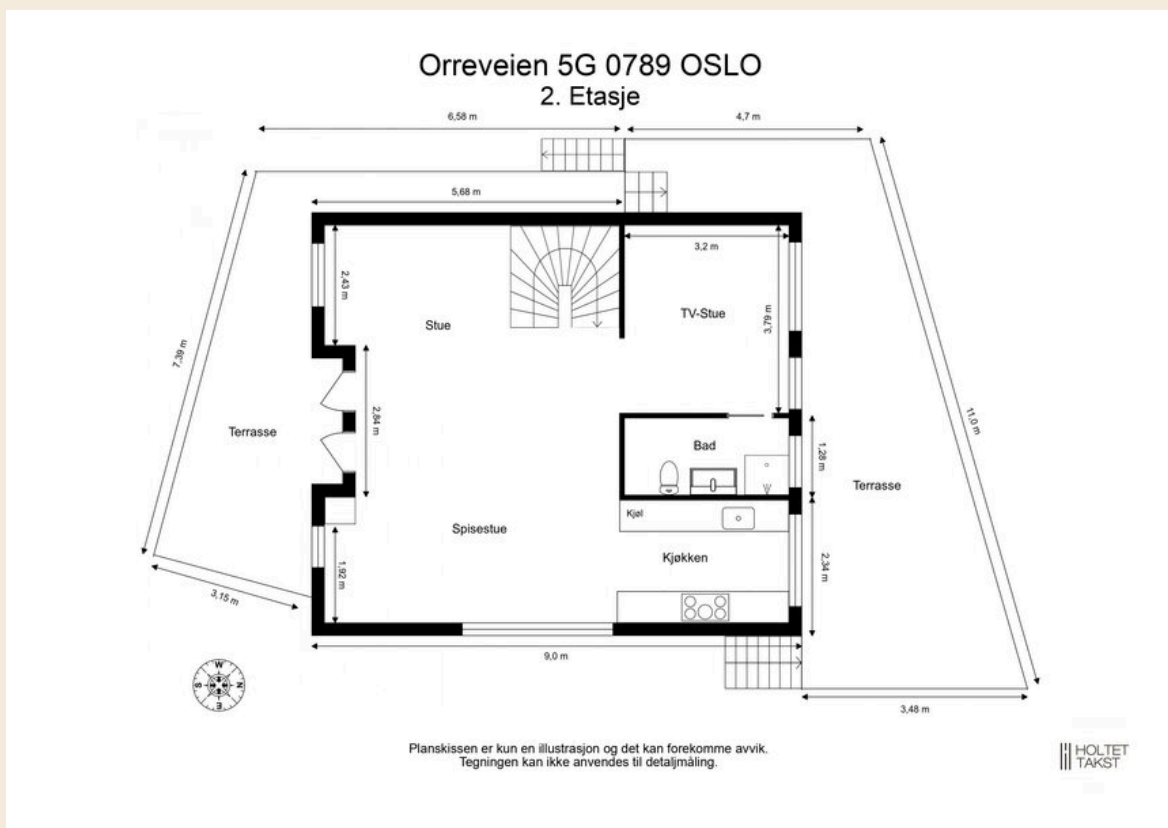
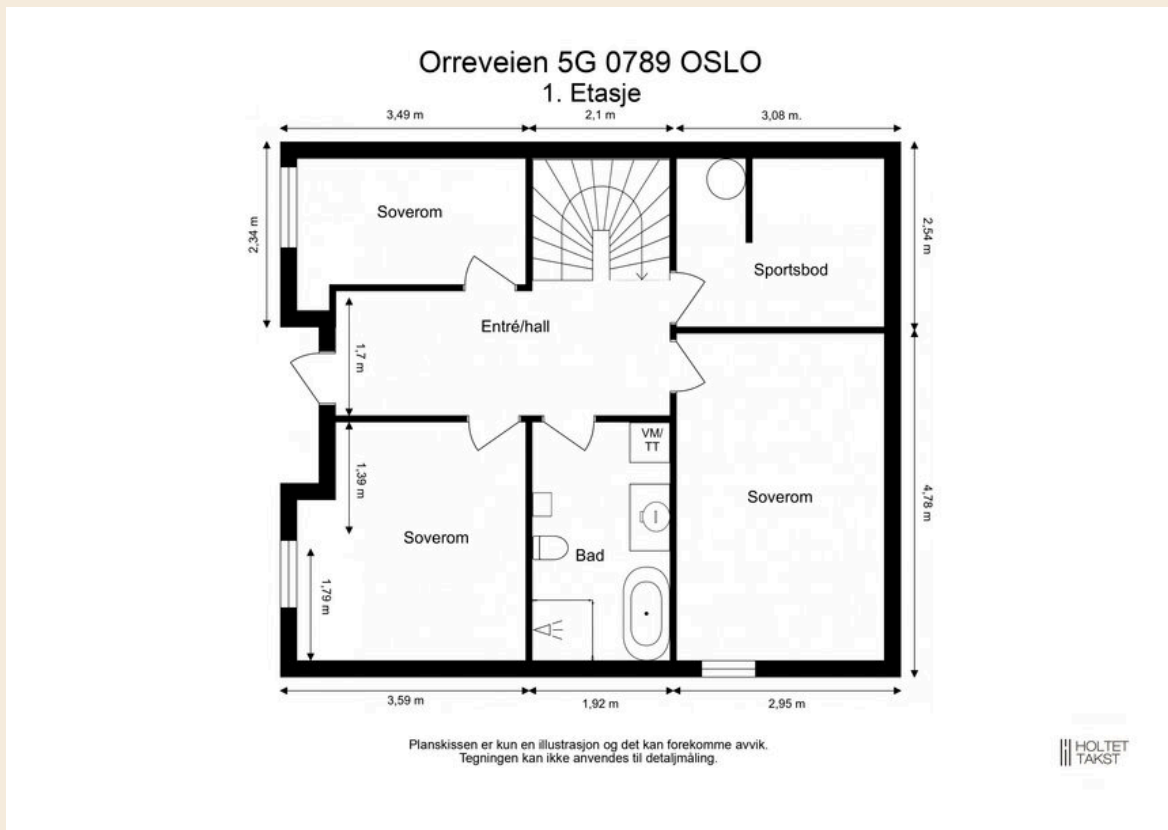
Enebolig med fantastisk utsikt nær marka | Solrik terrasse og skjermet hage | Garasjeplass med lader | 500 m til T-bane

Prisantydning	12 400 000,-
Omkostninger	311 380,-
Totalpris	12 711 380,-
BRA-i	133 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1998
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Familievennlig enebolig med stor terrasse, idyllisk hage og fantastisk utsikt. Boligen ligger høyt og solrikt i et skjermet og barnevennlig område, omgitt av natur og grønne omgivelser. Tett på marka med flotte tur- og skimuligheter året rundt. Boligen er velholdt med moderne standard og gjennomførte oppgraderinger.

- Høyt og solrikt med nydelig utsikt
- Skjermet og idyllisk hage
- Terrasse mot syd og nord
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Stue med peis, god takhøyde og utsikt
- Moderne Kvik-kjøkken
- Tre sov og to bad
- To plan + kaldtloft
- God lagringsplass
- Garasjeplass med lader + p-plass
- Hyggelig lekeplass
- Gangavstand til Grindbakken skole
- 500 m til T-bane gir enkel adkomst til sentrum
- Eldorado for friluftinteresserte og barnefamilier



































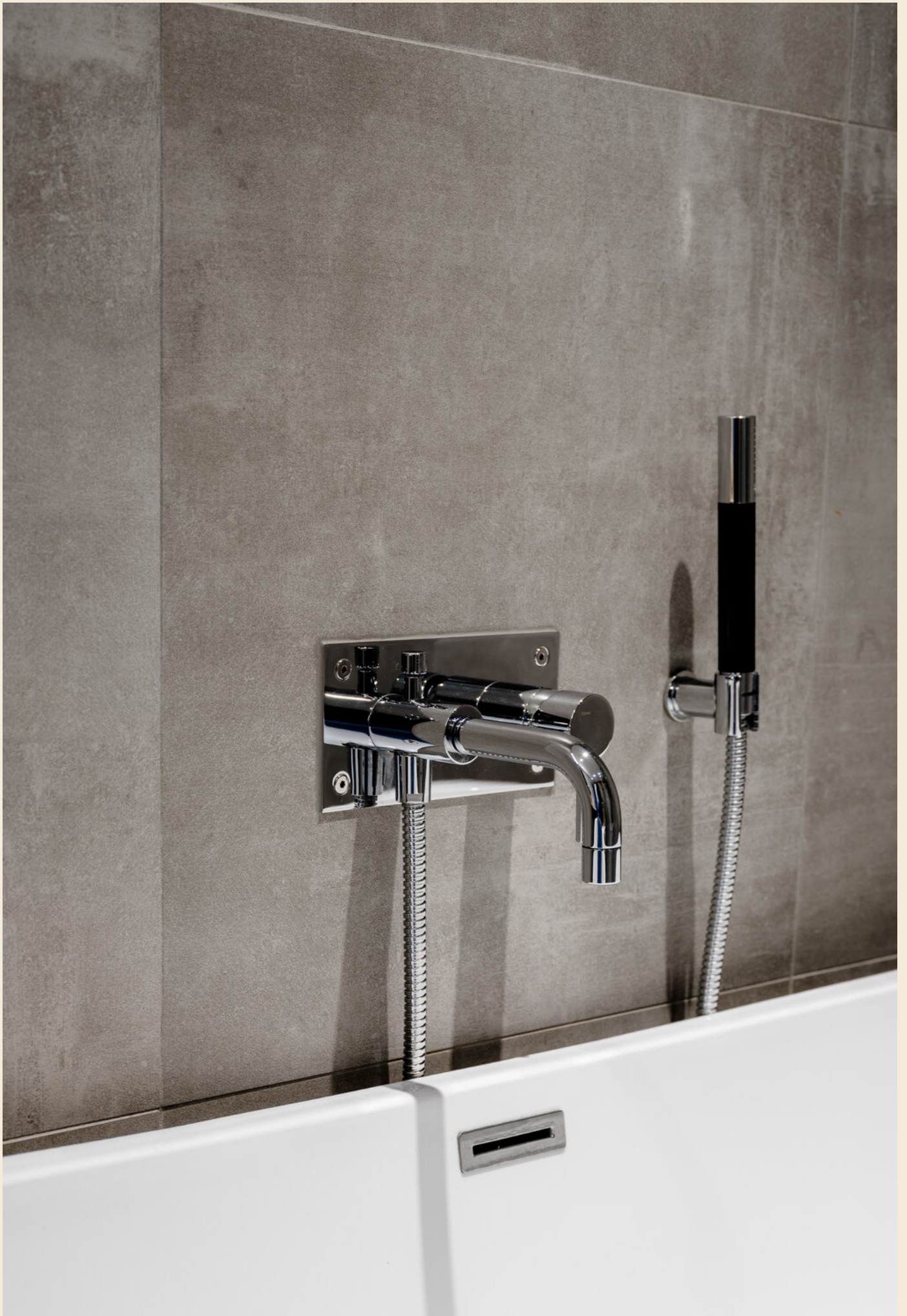








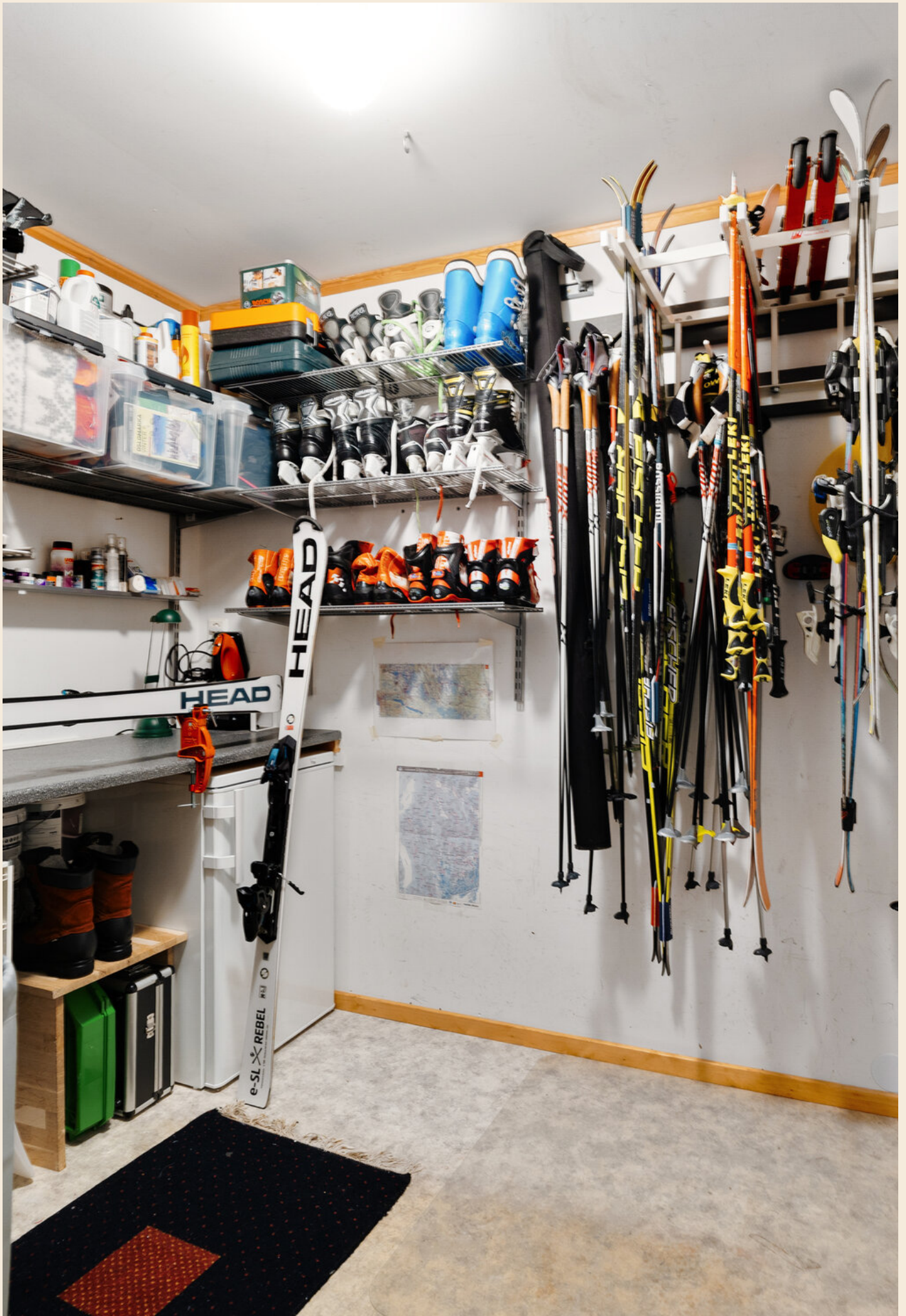






























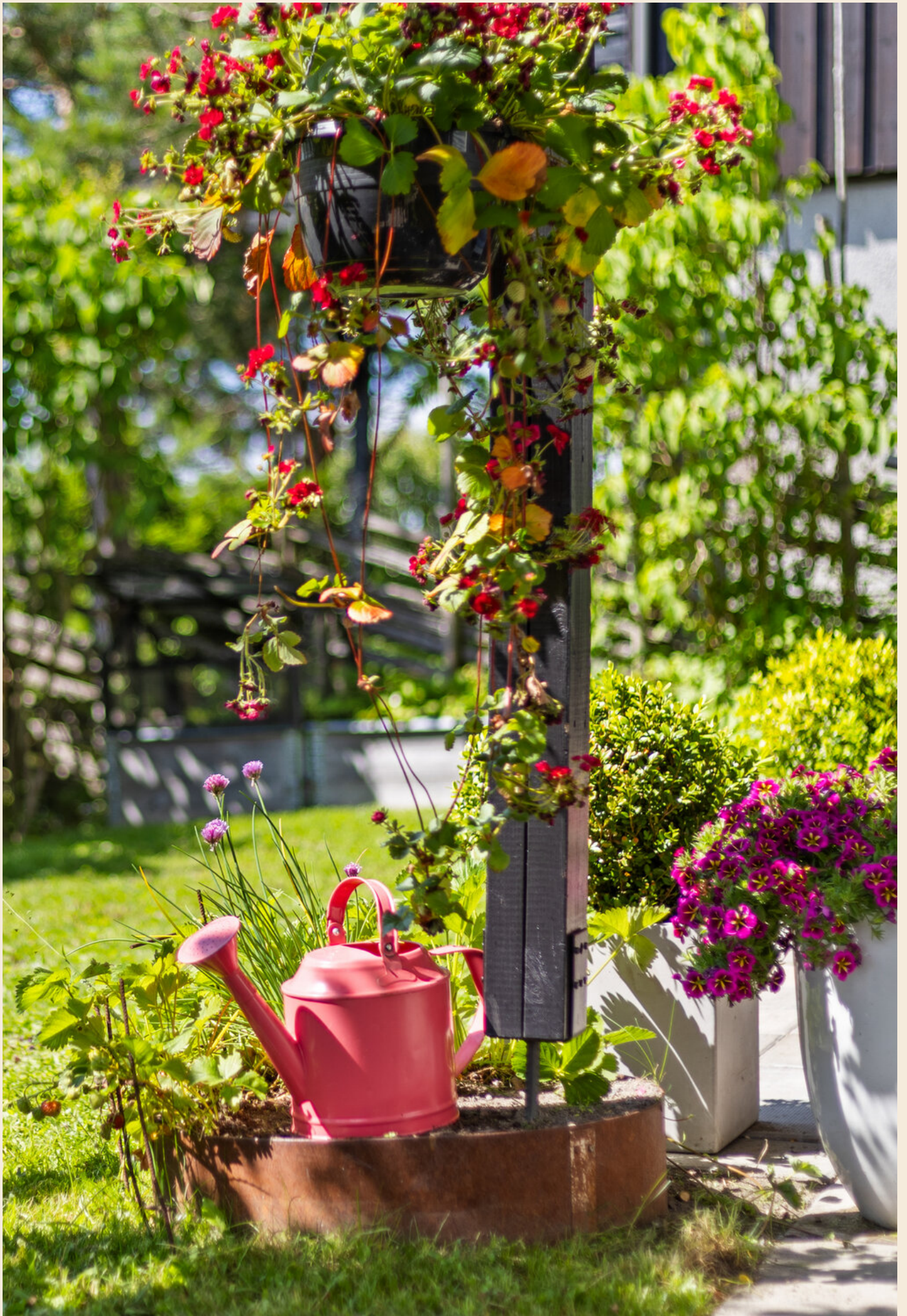
























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0143/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Orreveien 5G, 0789 OSLO
Gnr 33, bnr 2934 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2938,
snr 1 (ideell andel 1/19) / Gnr 33, bnr 941 (ideell andel 1/9)
i Oslo kommune

Selgere
Rikke Cecilie Larsen Albinsson
Martin Albinsson

Kjøpesum og omkostninger
12 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
310 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

311 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
330 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

12 711 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
12 730 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1998

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 133 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 136 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Bad, tre soverom, entré og sportsbod
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 71 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue/kjøkken, stue og bad
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 45 kvm. Terrasser

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning er oppmålt til ca. 25 kvm.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder følgende:
1. etasje: Bad, tre soverom, entré og sportsbod
2. etasje: Stue/kjøkken, stue og bad

Ekstern bod på ca. 3 kvm

Standard

Inngangsparti, hage og entré:

Boligen har adkomst fra et hyggelig og pent opparbeidet inngangsparti. Overbygget uteplass med steinheller, downlightsbelysning i tak og plass til en hyggelig sitteplass. Det er varmekabler under steinheller og i trapp. Adkomst til praktisk bod, perfekt for oppbevaring av skiutstyr, sykler, akebrett, hageredskaper og ved. Barnevennlig og idyllisk hage med gode solforhold og og lite innsyn. Hagen er inngjerdet, samt pent opparbeidet med gressplen, blomsterbed, prydbusker og plantekasser.

Stor hall i 1. etasje med lekre 60x60 fliser på gulv, elektriske varmekabler og downlightsbelysning i himling. Fliser, downlights og varmekabler ble lagt nytt i 2020. Lyse, delikate veggflater er gjennomgående i hele boligen. Oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe, samt under trapp. Fra hallen er det bl.a. adkomst til en romslig sportsbod med ytterligere lagringsplass, samt varmtvannsbereder fra 2019.

Stue:

Stue og kjøkken utgjør hoveddelen av boligens 2. etasje. Sammen danner de et stort, åpent og familievennlig allrom med god plass til både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Stuen er romslig og luftig med imponerende takhøyde og fri høyde helt opp til mønet, noe som gir rommet en helt spesiell romfølelse. Stue og kjøkken ble pusset opp i 2019 og fremstår med pene overflater og gjennomført standard. 1-stavs eikeparkett på gulv, slette malte veggflater og himling kledd med hvitpigmentert panel.

Store vindusflater fra gulv til tak gir rikelig med naturlig lys og svært gode lys- og utsiktsforhold. Rommet har lysinnslipp fra tre himmelretninger, inkludert kjøkkenvinduene. Gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, spiseplass og oppbevaring. En stemningsfull peis bidrar med ekstra varme og hygge på kjølige dager.

I tilknytning til hovedstuen ligger en adskilt TV-stue, tilgjengelig via listefri overgang. Dette gir en fin soneinndeling og ekstra fleksibilitet i hverdagen. TV-stuen er opprinnelig byggemeldt som soverom. I dagens løsning er veggen mot stue åpnet og døren inn til badet er flyttet. Fra TV-stuen er det trappeluke til kaldloft. Loftet er delvis gulvlagt og har et gulvareal på ca. 25 kvm, og gir gode lagringsmuligheter. Fra TV-stuen er det også adkomst til bad.

Fra stuen er det utgang til en stor, sørvendt terrasse med svært gode solforhold og storslått utsikt. Utsikten strekker seg fra Nordstrand og Holmenkollhoppet, over Nesodden og Oslofjorden, og videre mot Bærumsmarka. Terrassen har sol fra tidlig morgen til ca. kl. 19.30 rundt sankthans, og vintersolen følger terrassen fra morgen til kveld. Terrassen strekker seg rundt tre sider via en sammenhengende gangvei, og både terrasser og gangvei er belagt med impregnerte terrassebord. Her er det god plass til sittegrupper, solsenger, grill og

beplantning. Usjenert, lunt og frodig – et fantastisk uteområde som passer perfekt for både barnefamilier og sosiale sammenkomster.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i fin forlengelse av stuen, samtidig som det er naturlig avgrenset i egen sone. Moderne og tidsriktig Kvik-kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer fra Siemens. Innredningen består av høyskap, over- og benkeskap. Høyskap og overskap har slette, hvite fronter, mens benkeskapene har eikefronter som gir en lun kontrast. Corian benkeplate med underlimt oppvaskkum og nedfelt induksjonstopp med integrert avtrekk. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn med dampfunksjon samt Cava vinskapp med plass til ca. 22 flasker. Det er montert både vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har 1-stavs eikeparkett, downlights i himling og glassplate bak platetoppen for enklere renhold. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter - svært funksjonelt i hverdagen.

Bad:

Lekker bad i 1. etasje fra 2017 med elektriske varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet har et gjennomført og tidløst uttrykk med store 60x60 cm fliser, kombinert med mindre fliser i dusjonsone som gir en fin kontrast. Badet er innredet med vegghengt toalett, frittstående badekar med Tapwell armatur og hånddusj, samt dusjhjørne med regnfallsdusj. Moderne skapinnredning med frittstående servant og tilhørende høyskap. Elektrisk håndkledtørker fra INR. Det er i tillegg opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør badet både praktisk og funksjonelt.

Bad 2. etasje:

Helfliset bad i 2. etasje med varmekabler i gulv. Badet er innredet med toalett, baderomsinnredning med servant og speilskap, samt dusjkabinett.

Soverom:

Boligen inneholder tre soverom, alle beliggende i boligens 1. etasje. Hovedsoverommet er romslig og lunt, med teppegulv, lysmalte veggflater og gode oppbevaringsmuligheter i både garderobeskap og skyvedørsgarderobe. De to øvrige soverommene egnert seg utmerket som barnerom, ungdomsrom eller hjemmekontor. Disse har 1-stavs eikeparkett, gode møbleringsmuligheter, store vindusflater og fine lysforhold. Det ene rommet er utstyrt med garderobeskap, mens det andre har integrerte hyller.

Parkering

Garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg og én utvendig biloppstillingsplass. Det er i klaggjort for etablering av ekstra ladeboks ved biloppstillingsplassen (rør ut fra sikringskap).

Modernisering og påkostninger

2017: Modernisering - Totalrehabilitering av bad i 2017 (1 etg). Våtromsarbeid ble utført av Nordmarkens Kakel AB og elektrisk arbeid ble utført av Eltjänst i Årjäng AB.

Egeninnsats var riving

2017: Modernisering - Utvendig bod ble etablert i 2017

2019: Vedlikehold - Utendørs downlights i tak ved inngangsparti

2019: Modernisering - Stue og kjøkken i 2. etasje ble pusset opp. Ny eikeparkett i begge etasjer

2020: Etablering - El-billader er installert i garasjesameie gnr 33 bnr 2938. Granrud Elektriske AS

2020: Modernisering - Nye fliser, downlights og varmekabler i entré

2021: Vedlikehold - Fasaden ble malt/beiset

2025: Vedlikehold - Vinduer ble malt utvendig

2025: Bruksendring - Ferdigattest på bruksendring

26.11.2025. Søknad om bruksendring fra hobbyrom til soverom

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Totalrehabilitering av bad i 2017 (1. etg.). Våtromsarbeid ble utført av Nordmarkens Kakel AB og elektrisk arbeid ble utført av Eltjänst i Årjäng AB. Egeninnsats var riving.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Se pkt 1.

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

Nei

Eventuell kommentar:

Bad i 1. etg. ble rehabilitert i 2017. Ardex våtromsmembraner ble brukt. Bad i 2. etg er fra byggeår.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Utvendig bod ble etablert i 2017 (ikke byggemeldt). Ellers vedlikehold med maling av fasade (2021), maling av vinduer (2025) og nye terrassebord. Utendørs downlights i tak ved inngangsparti (2019) (Elektrokonsept AS).

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført:

Knotteplast på deler av østsiden manglet og ble etablert i 2020

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:

Elektrokonsept AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført?

2025 i forbindelse med reklamasjon på stikkontakt/lysbryter og føler for gulvvarme i gang.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

El-billader er installert i garasjesameie gnr 33 bnr 2938. Granrud Elektriske AS.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Ferdigattest på bruksendring 26.11.2025. Søknad om bruksendring fra hobbyrom til soverom krevde ingen arbeid ifm at vindu var etablert når huset ble kjøpt i 2016.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Justert planløsning i 2. etg i forbindelse med oppussing av kjøkken og stue i 2019

Ny eikeparkett i begge etasjer

Ny flis (Nordmarkens kakel AB) i gang og nye varmekabler (Elektrokonsept AS), utført i 2021.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?

Målt med Airthings radonmåler. 365 dagers snitt 35 Bq/m³ [26.11.2025].

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

Ja

Beskriv:

Sprekk i 2 flis på bad i 2. etg.

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

Ja

Beskriv:

Naboen i orreveien 5F har fått godkjent søknaden om å bygge kvist tilknyttet loft.

Selger opplyser i tillegg om følgende:

Downlights i tak på terrassen (sør) har ikke fungert så lenge vi har bodd her.

Bygningssakkyndig

Holtet Takst AS

Byggemåte

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

Utvendig:

- Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår
- Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
- Utvendig kledd med stående, beiset bordkledning
- Saltak av sperrekonstruksjon
- I stuen er det fri takhøyde opp til mønet, mens øvrige

rom i 2. etasje har kaldtloft over

- Det er tilgang til kaldtloftet via trappeluke i TV-stuen
- Loftet er delvis lagt med gulv og har et gulvareal på omtrent 25 m²
- Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår
- Vinduene ble malt utvendig i 2025.
- Bygningen har malt hovedytterdør
- Malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår
- Stor sørvendt terrasse med adkomst fra stue i 2. etasje
- Gangvei rundt huset til en nordvendt markterrasse
- Begge terrassene og gangveien er kledd med impregnerte terrassebord

Innvendig:

- Gulv: Flis i entre og på badene, vinylbelegg i bod og 1-stavs parkett i øvrige rom
- Vegger: Sparklet-/malt gips
- Tak: Hvitpigmentert panel i stue/kjøkken. Sparklet-/malt gips i øvrige rom
- Gulv mot grunn er av betong, etasjeskiller er av trebjelkelag
- Peisovn i stue, tilkoblet LECA elementpipe
- Hvitmalt malt svingtrapp i treverk
- Innvendig har boligen malte dører med speilprofil

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør)
- Synlige avløpsrør er av plast
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje. For øvrig naturlig ventilasjon
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i sportsbod. Tanken er fra 2019
- Berederen står direkte på gulvet. Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp. Støpsel er fasttilkoblet
- Sikringskap plassert i sportsbod, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, kursfortegnelse og timer for utvendige varmekabler
- Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger
- Det er også montert alarm -og kameraovervåkning fra verisure

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen

Utvendig > Nedløp og beslag:

- Overflatebehandling på pipebeslaget flasser av, og metallet er eksponert
- Toppbord/vannbord er oppsprukket

Utvendig > Veggkonstruksjon:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres

Utvendig > Vinduer:

· Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen

Utvendig > Dører:

· Det er påvist utetthet mellom dørbblad og dørkarm på balkongdørene i 2. etasje, noe som kan føre til kald trekk og redusert energieffektivitet. Åpningen kan også påvirke dørens lyd- og tetningsfunksjon

· Balkongdørene i 2. etasje har 2-lags isolerglass fra byggeår. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år

Innvendig > Innvendige dører:

· Døren til soverom i 1. etasje tar i karm/terskel

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

· Det er irr på rør

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

· Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet

Det er tilfredsstillende fall i selve dusjsonen. Utenfor dusjen er gulvet tilnærmet flatt, med ca. 2 mm fall fra gulv ved terskel til gulv rett utenfor dusjen.

Forskriften krever enten:

- Fall på 1:100 på gulvet utenfor dusjsonen, eller en tydelig avgrensning ved terskel, med membran som er ført minimum 15 mm opp på terskel.

Dagens løsning oppfylder derfor ikke forskriftens krav til fall eller avgrensning utenfor dusjsonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon:

· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

· Det er påvist sprekker i fliser

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

· Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker

· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

· Det er påvist sprekker i fliser

Våtrom > 2. Etasje > 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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

· Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon:

· Rommet har kun naturlig avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom > 1. Etasje > Sportsbod > Sluk, membran og tettesjikt:

· Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett

- Vinylbelegget er synlig og fremstår uten skader, men avslutningen mot sluk er ikke tilfredsstillende. Det er ikke benyttet klemring, noe som medfører at tettesjiktets funksjon ikke er opprettholdt

- Vinylbelegget er fra byggeåret, og forventet brukstid på 30 år er snart passert

Diverse / Helse, miljø og sikkerhet:

· Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper

· Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet

· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampe i TV-stue, hovedsoverom og ellers alle lamper på sukkerbit (barnerom, stue, kontor)

- Knaggrekker i gang

- Stringhyller i TV-stue, kjøkken og barnerom

- Pilaster vegghengt hulle på barnerom

- Sykkelstativoppheng i garasje

- Skirack i innvendig bod

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - lysegrønn

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis i stuen
- Vegghengte panelovner
- Varmekabler i entré og på bad

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Kommunale avgifter

Kr 20 416,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Feie -og tilsynsgebyr
- Renovasjonsgebyr
- Vann- og avløpsgebyr

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Kabel-tv/internett
- Strømutgifter

Det betales løpende kostnader på ca. kr. 690 pr. måned

(2025) for brøyting, strøsand, strøm og vedlikehold av fellesareal, samt kostnader for garasjesameie. Strøm elbillading betales sammen med felleskostnadene for garasjen hvert kvartal.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere, der dette er mulig (merk at kostnader tilknyttet fellesutgifter normalt forvaltes via sameiet)

Vannavgift

kr 0

Eiendomsskatt

Kr 8 318,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 961 764,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 12 088 234,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand

Polisenr: 9017108

TV/Internett/Bredbånd

Fiber levert av Global Connect. Månedspris fra 749 kr (januar 2026).

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 209 kvm (Eiertomt)

Tomten er pent opparbeidet. Skjermet og idyllisk hage med gressplen og et hellelagt område ved inngangsparti. Det er varmekabler under steinheller og i trapp. Stor sørvendt terrasse med adkomst fra stue i 2. etasje. Terrassen

er på ca. 25 kvm, med gangvei rundt huset til en nordvendt markterrasse på ca. 20 kvm. Begge terrassene og gangveien er kledd med impregnerte terrassebord.

Eiendommen har andel i fellesareal. 1/9 del av gnr. 33, bnr. 941 (ca. 2 mål som omfatter adkomstvei, internvei og grøntområder med lekeareal som grenser til marka). I tillegg har eiendommen andel i 1/19 del av gnr. 33, bnr.

2938 (snr. 1) som utgjør en garasje plass i felles garasjeanlegg.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Selger opplyser at det er utført radonmåling. Det er målt med Airthings radonmåler. Målingen viser at det er registrert 35 becquerel per kubikkmeter, 365 dagers snitt. [26.11.2025]. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se <https://www.dsa.no/radon>.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Orreveien 5G har en idyllisk og naturskjønn beliggenhet med eventyrlig utsikt. Eiendommen ligger høyt og fritt på en solrik tomt med flott utsikt over Oslofjorden, byen, Bærumsmarka og mot Holmenkollbakken. Gode solforhold fra morgen til kveld. Boligen er tilnærmet fri for innsyn og oppleves både privat og skjermet. Litt lenger ned i veien ligger et hyggelig grøntområde med parklignende preg og et idyllisk lite tjern, som gir området ekstra ro og naturnær kvalitet i hverdagen. Et ekte vinterparadis ved markagrensen med utallige skiløyper og skianlegg like utenfor inngangsdøren. På sommerstid er området utmerket for trening, samt lange gå- og sykkelturner innover i Nordmarka. Perfekt for den aktive- og friluftsglade.

Privat lekeplass som tilhører eiendommen med sklie, huskestativ, sandkasse og plass for trampoline.

Det er ca. 500 meter ned til Voksenlia stasjon, hvor T-banen går hvert kvarter og enkelt tar deg til Majorstuen på ca. 25 minutter. Det er kort vei til Grindbakken med både flott og anerkjent barneskole og populær barnehage. Skoleanlegget er velholdt og ligger i naturskjønne omgivelser mellom Bogstad og Holmenkollen. For de av barna som har kommet litt lenger i sin skolegang, ligger Midtstuen ungdomsskole kun noen få T-banestasjoner unna.

Nærmeste dagligvarebutikker er Coop Prix Besserud, Rema 1000 i Arnebråtveien eller Kiwi på Bogstad. Ønsker du ytterligere servicetilbud, er det kun en kort kjøretur til Vinderen, Slemdal og Røa med Røa senter og Røa Torg. På Røa Torg finnes over 20 butikker, vinmonopol, stor Coop Mega, frisør, apotek og flere spisesteder, blant annet Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag og Smak av Italia, som begge er søndagsåpne.

Området er et flott utgangspunkt for rekreasjon og fritid.

Nordmarka med sine fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter ligger nærmest rett utenfor inngangsdøren. Alpint venter i Tryvann og Wyller, mens Korketrekkeren byr på ekte vinterglede for hele familien. Sommerstid kan du utforske idylliske badevann, sykle på skogsstiene eller bruke Holmenkollen Riksanlegg med langrennsarena, rulleskibane og Kollensvevet zipline. Oslo Sommerpark byr på klatreparker og aktiviteter for store og små.

Nærområdet er i tillegg rikt på idretts- og fritidstilbud, med klubber som Try, Heming, Ready og Njård. Her får barn og unge et variert aktivitetstilbud, kombinert med unike naturopplevelser rett utenfor døren.

Skoler og barnehager

Området sokner til Grindbakken barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Grindbakken barnehage, Tommlekollen friluftsbarnhage og Turi Sletners Barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.01.2000.

Den 02.11.2025 ble det søkt og mottatt ny ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjelleretasjen. (Tidligere hobbyrom bruksendres til soverom, og i forbindelse med bruksendringen, samt godkjenning av et allerede etablert vindu i kjelleretasjen på fasaden mot øst, plassert 1 meter fra nabogrensen).

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.

Dagens planløsning avviker noe fra tegningene. På tegningene er det oppført en vegg i 1. etasje som skiller vaskerom og bad, mens i dagens løsning er vegg fjernet og det er etablert ett stort bad. Hovedsoverommet var opprinnelig ett hobbyrom, men nåværende eier har søkt (og fått godkjent) bruk som soverom. I 2. etasje var det tidligere ett soverom der dagens TV-stue er. Vegg inn til det tidligere soverommet er åpnet, og døren inn til badet er flyttet.

Det foreligger også nye tegninger + godkjent bruksendring fra 2025 ifm. soverom i 1. etasje.

Vei, vann og avløp

- Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2579.

Pågående byggesaker i området:

Orreveien 5 G - bruksendring av rom i kjeller til bolig

Saksnummer: 2025/05863 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casede.t.asp?caseno=202505863>

Orreveien 5 F - påbygg og fasadeendring

Saksnummer: 2025/07618 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casede.t.asp?caseno=202507618>

Orreveien 4 D - oppføring av enebolig

Saksnummer: 2025/18521 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casede.t.asp?caseno=202518521>

Orreveien 4 C - tilbygg

Saksnummer: 2025/10755 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casede.t.asp?direct=Y&mode=&caseno=202510755>

Orreveien 7 F - Oppføring av garasje, riving av eksisterende

Saksnummer: 202552792 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casede.t.asp?caseno=202552792>

Orrebakken 10 - oppføring av enebolig

Saksnummer: 2025/18497 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casede.t.asp?caseno=202518497>

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 mer informasjon om reguleringsforhold og 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/>

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er tilknyttet et fellesområde på ca. 2004 kvm.

Fellessområdet har matrikkel Gnr. 33, Bnr. 941. Ideell andel (1/9) vil bli overskjøttet til kjøper(e). På grunn av eiendommens størrelse og at den er ubebygget kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dette innebærer at kjøper(e) må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/2934:

09.07.1998 - Dokumentnr: 39926 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygn. etaten

15.04.2005 - Dokumentnr: 23481 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2937

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2005 - Dokumentnr: 23481 - Erklæring/avtale

Gjensidig rett vedr legging av ledninger og kabler for vann m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2005 - Dokumentnr: 23481 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2012 - Dokumentnr: 136527 - Urådighet

Andelene i fellesarealet kan bare overskjøttes sammen med de enkelte boligseksjoner gnr. 33, bnr. 2928 til 2936.

09.07.1998 - Dokumentnr: 39924 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2928

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2929

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2930

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2931

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2932

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2933

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2934

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33

Bnr:2935

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33

Bnr:2936

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33

Bnr:2937

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33

Bnr:2938

15.04.2005 - Dokumentnr: 23481 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2928

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2929

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2930

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2931

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2932

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2933

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2934

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2935

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2936

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2005 - Dokumentnr: 23481 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2928

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2929

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2930

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2931

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2932

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2933

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2934

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2935

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2936

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2937

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1998 - Dokumentnr: 39926 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygn.etaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2938

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjpsforsikring 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 overtakelsen.

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling 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

Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 125 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 24 000,-

Samlet skal selger betale kr. 219 590,- 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 21. januar 2026

Ansvarlig megler

Vegard Eidså Andersen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98202975

Meglerforetaket

Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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).

Orreveien 5G

Nabolaget Lillevann - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.)
543 elever, 23 klasser
18 min 1.3 km

Midtstuen skole (8-10 kl.)
482 elever, 28 klasser
6 min 3.4 km

Hovseter skole (8-10 kl.)
689 elever, 48 klasser
8 min 4 km

Persbråten videregående skole
650 elever, 25 klasser
11 min 4.8 km

Ullern videregående skole
530 elever, 20 klasser
13 min 7.2 km

Offentlig transport

Voksenlia
Linje 1
6 min 0.5 km

Voksen skog
Linje 42, 42N, 45
19 min 1.7 km

Skøyen stasjon
Totalt 9 ulike linjer
15 min 7.5 km

Oslo S
Totalt 24 ulike linjer
24 min 13.6 km

Oslo Gardermoen
47 min

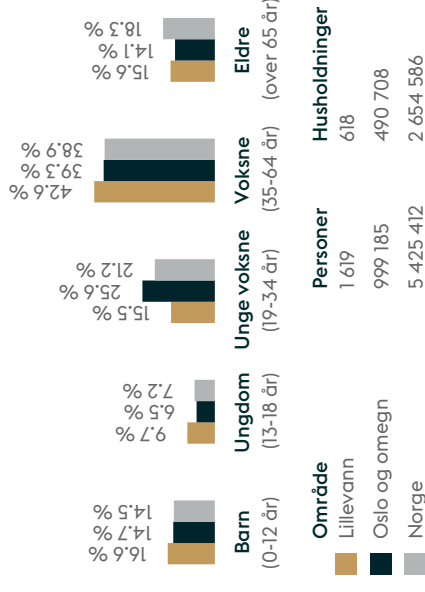
Barnehager

Grindbakken barnehage (1-5 år)
54 barn
17 min 1.2 km

Tommelekollen friluftsbarnehage...
26 barn
25 min 1.7 km

Turi Slettners Barnehage (1-5 å...
31 barn
26 min 1.7 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

- 🏃 Hospitsveien ballløkke 8 min 🚶
- 🏃 Orreskogen Ballbinge 8 min 🚶
- 🏃 Holmenkollen Park - Fitness og... 16 min 🚶
- 🏃 Hovseter Velvære 8 min 🚶

«Stille, fredelig, ren luft og gode turmuligheter alle årstider»

- Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået

Lite støynivå 98/100


Trafikk

Lite trafikk 93/100



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Orreveien 5G , 0789 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 33, bnr. 2934

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 133 m²

Orreveien 5G 0789 OSLO
2. Etasje



1. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Teigningen kan ikke anvendes til detaljmåling.



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 22342-1338

Referansenummer: WW5867

Foretak: Holtet takst AS

Takstingeniør: Halvor Tobias Holtet





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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

- Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
- Verdi- og lånetakst
- Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
- Byggelånsoppfølging
- Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

Halvor Tobias Holtet

post@holtetakst.no

906 14 145



Norsk takst



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- støtemurer
- 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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.



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.



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

Takstobjektet er en frittliggende enebolig over to plan. Bygningen er oppført med vegger av lecakonstruksjon i underetasjen, mens øvrige yttervegger er utført i bindingsverk og kledd med stående bordkledning. Taket er utformet som saltak og teknet med betongtakstein. Vinduer og balkongdører har 2-lags isoler-/energivinduer fra byggeår. Fra stue i 2. etasje er det utgang til en sørvendt terrasse på ca. 25 m², med utsikt over Oslo og fjorden. Det er også terrasse på baksiden av boligen på ca 20 m². Tomten er pent opparbeidet med gressplen, betongheller (med varmekabler) og nevnte terrasseområder. Det medfølger en parkeringsplass med el-billader i lukket, felles garasjeanlegg, samt en biloppstillingsplass.

I 1. etasje er det 3 soverom, entré/gang, sportsbod og bad fra 2017. I 2. etasje er det en stor stue/kjøkken som ble pusset opp i 2019, samt en adskilt TV-stue og bad. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med moderne standard, men det må påregnes enkelte oppgraderinger. Rapporten må leses i sin helhet for en komplett vurdering av boligens tilstand.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet. Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig kledd med stående, beiset bordkledning. Saltak av sperrekonstruksjon. I stuen er det fri takhøyde opp til mønet, mens øvrige rom i 2. etasje har kaldtloft over. Det er tilgang til kaldtloftet via trappeluke i TV-stuen. Loftet er delvis lagt med gulv og har et gulvareal på omtrent 25 m².

Vinduer med trerammer-/karmen og 2-lags isoler-/energiglass fra

byggeår. Vinduene ble malt utvendig i 2025. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår.

Stor sørvendt terrasse med adkomst fra stue i 2. etasje. Terrassen er ca 25 kvm, med gangvei rundt huset til en nordvendt markterrasse på ca 20 kvm. Begge terrassene og gangveien er kledd med impregnerte terrassebord.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv: Flis i entre og på badene, vinylbelegg i bod og 1-stavs parkett i øvrige rom. Vegger: Sparklet-/malt gips. Tak: Hvitpigmentert panel i stue/kjøkken, sparklet-/malt gips i øvrige rom.

Gulv mot grunn er av betong, etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Det er peisovn i stuen tilkoblet LECA elementpipe. Boligen har hvitmalt malt svingtrapp i treverk. Innvendig har boligen malte dører med spillprofil.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1. Etasje: Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet har innredning med servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger i herdet glass. Videre er det montert et vegghengt toalett, badekar og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Bad 2. Etasje: Badet er fra byggeår, og bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speilskap og belysning. Dusjkabinett er plassert i hjørnet, videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Moderne kjøkken fra 2019. Innredningen består av høyskap, overskap og benkeskap. Frontene på høyskap og overskap er slette og hvitmalt, mens benkeskapene har eik-fronter. Benkeplaten er av Corian med underlimt vaskekom og nedfelt induksjonstopp med integrert avtrekk. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, vinskapp og stekeovn. Det er montert vannstoppssystem og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør) Synlige avløpsrør er av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje, forøvrig naturlig ventilasjon.

Boligen varmes opp av peis i stuen, vegghengte panelovner, vannbåren gulvvarme i entré og elektrisk gulvvarme på badene.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i sportsbod. Tanken er fra 2019.

Berederen står direkte på gulvet. Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp. Støpsel er fasttilkoblet.

Sikringsskap plassert i sportsbod, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, kursfortegnelse og timer for utvendige varmekabler.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er også montert alarm -og kameraovervåkning fra verisure.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av spregsteinsfylling over fjell.

Dreneringen er fra byggeår. Det er nyere knotteplast på østveggen.

Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningmurer er av naturstein.

Skrående tomt med tilnærmet flat parti foran og bak huset.

Terrenget har fall fra bygningskroppen.

Utvendige vann/avløpsledninger er av plast fra byggeåret. Boligen er tilkoblet offentlig vann/avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger byggemeldte tegninger, mottatt av p&b 14.10,1996.

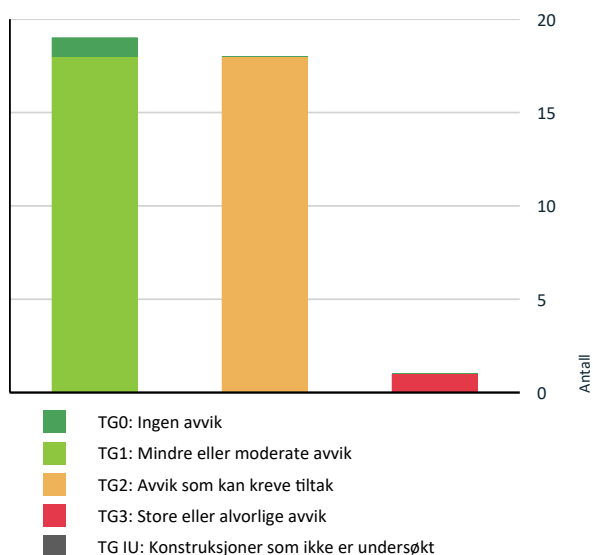
Dagens planløsning avviker noe fra tegningene. På tegningene er det oppført en vegg i 1. etasje som skiller vaskerom og bad, mens i dagens løsning er veggen fjernet og det er etablert ett stort bad. Hovedsoverommet var opprinnelig ett hobbyrom, men nåværende eier har søkt (og fått godkjent) bruk som soverom,

i 2. etasje var det tidligere ett soverom der dagens TV-stue er. Vegg inn til det tidligere soverommet er åpnet, og døren inn til badet er flyttet.

Det foreligger også nye tegninger + godkjent bruksendring fra november 2025 ifm soverom i 1. etasje.

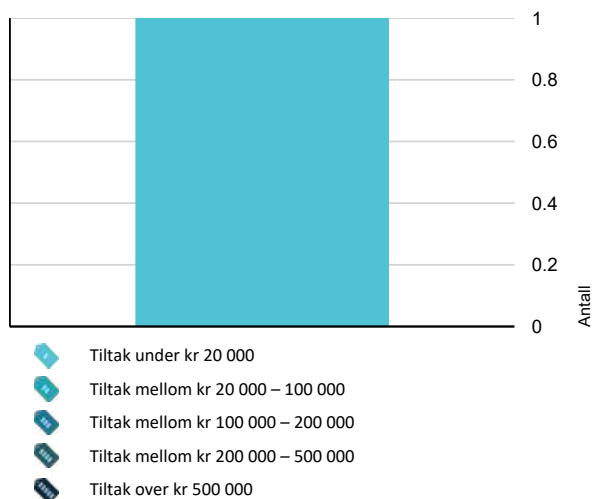
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Sportsbod > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)




Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1998

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bygget benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Totalrehabilitering av bad i 2017 (1 etg). Våtromsarbeid ble utført av Nordmarkens Kakel AB og elektrisk arbeid ble utført av Eltjänst i Årjäng AB. Egeninnsats var riving.
2017	Modernisering	Utvendig bod ble etablert i 2017
2019	Vedlikehold	Utendørs downlights i tak ved inngangsparti
2019	Modernisering	Stue og kjøkken i 2. etasje ble pusset opp. Ny eikeparkett i begge etasjer.
2020	Etablering	El-billader er installert i garasjesameie gnr 33 bnr 2938. Granrud Elektriske AS.
2021	Vedlikehold	Fasaden ble malt/beiset.
2021	Modernisering	Nye fliser og varmekabler i entré.
2025	Vedlikehold	Vinduer ble malt utvendig.
2025	Bruksendring	Ferdigattest på bruksendring 26.11.2025. Søknad om bruksendring fra hobbyrom til soverom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Betongtakstein har en levetid som overstiger 25 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Overflatebehandling på pipebeslaget flasser av, og metallet er eksponert.

-Toppbord/vannbord er oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Pipebeslaget bør overflatebehandles for å forhindre forrigelse.

-Toppbord/vannbord bør skiftes ut, og det anbefales å montere beslag på bordene.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig kledd med stående, beiset bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Musesperre bør ettermonteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av sperrekonstruksjon. I stuen er det fri takhøyde opp til mønet, mens øvrige rom i 2. etasje har kaldtloft over.

Det er tilgang til kaldtloftet via trappeluke i TV-stuen. Loftet er delvis lagt med gulv og har et gulvareal på omtrent 25 m².

Tilleggsinfo:

Kaldloftet brukes i dag til lagring. Det er eksempler av tilsvarende boliger i sameiet som har innredet arealet som hems. Mulighet for bruksendring, krav til tiltak og korrekt fremgangsmåte må undersøkes videre av interessenter.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen bør lufting forbedres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Det ble foretatt fuktsøk i takbjelkene uten å påvise unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport



TC 2 Vinduer

Vinduer med trerammer-/karm og 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår. Vinduene ble malt utvendig i 2025.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende.

TC 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er påvist utetthet mellom dørblad og dørkarm på balkongdørene i 2. etasje, noe som kan føre til kald trekk og redusert energieffektivitet. Åpningen kan også påvirke dørens lyd- og tetningsfunksjon.

-Balkongdørene i 2. etasje har 2-lags isolerglass fra byggeår. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-For å forhindre trekk og energitap må tettelisten skiftes ut.

-Det er foreløpig ikke behov for tiltak på glassene, men balkongdørene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende.

TC 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor sørvendt terrasse med adkomst fra stue i 2. etasje. Terrassen er ca 25 kvm, med gangvei rundt huset til en nordvendt markterrasse på ca 20 kvm. Begge terrassene og gangveien er kledd med impregnerte terrassebord.

Tilstandsrapport

*Se kommentar ang rekkverk under punktet HMS.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper er i impregnert treverk.

*Se kommentar ang rekkverk under punktet HMS.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Flis i entre og på badene, vinylbelegg i bod og 1-stavs parkett i øvrige rom.

Vegger: Sparklet-/malt gips.

Tak: Hvitpigmentert panel i stue/kjøkken, sparklet-/malt gips i øvrige rom.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betong, etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Største måleavvik:

Soverom 1. etasje.

8mm fra hjørne til hjørne.

6mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken 2. etasje.

12mm fra hjørne til hjørne.

7mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt og må forventes.

Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er peisovn i stuen tilkoblet LECA elementpipe.

Merknad:

Det er påvist vertikalt riss/sprekk i de ildfaste steinene i peisen. Kunde informerer om at brannvesnet har hatt tilsyn av pipe og peis, og dette ble ikke kommentert/merket som avvik av de.

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltakning og fuktsøk i den utforede veggen i boden i 1. etasje. Det ble ikke registrert unormale/høye fuktverdier.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har hvitmalt malt svingtrapp i treverk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører med speilprofil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til soverom i 1. etasje tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres slik at den ikke tar i karm. Dette for å forhindre slitasje på dørbblad/karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet har innredning med servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger i herdet glass. Videre er det montert et vegghengt toalett, badekar og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt, himlingen er kledd med sparklet-/malt gips med innfelte downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 28 mm.

Generelt:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er tilfredsstillende fall i selve dusjsonen. Utenfor dusjen er gulvet tilnærmet flatt, med ca. 2 mm fall fra gulv ved terskel til gulv rett utenfor dusjen. Forskriften krever enten:

- fall på 1:100 på gulvet utenfor dusjsonen, eller
- en tydelig avgrensning ved terskel, med membran som er ført minimum 15 mm opp på terskel.

Dagens løsning oppfyller derfor ikke forskriftens krav til fall eller avgrensning utenfor dusjsonen.

Det er registrert hulrom under gulvfliser ved terskel. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.

Konsekvens/tiltak

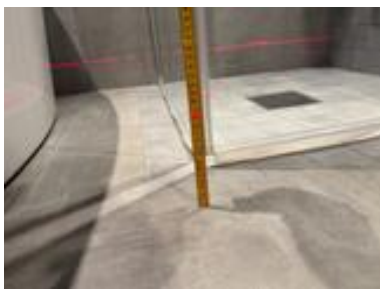
- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet mot vanninntrengning. Våtrommet fungerer fint med avviket, men vær klar over forholdet.

Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid. Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

Merk: Dersom fliser skal byttes anbefales det at avvik ved membran utbedres i samme prosess, slik at oppbrett på terskel etableres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og membran fra Ardex.

Generelt:

Renhold og kontroll av sluk er viktig for å hindre at sluket tetter seg å vannet blir stående rundt sluk. Den vanligste grunnen til vannskader på bad er tette sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er har skuff-innredning med overliggende servant, badekar, vegghengt toalett, dusj med vegger i herdet glass og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet ventileres via en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktnivå og risiko for fuktskader og dårlig inneklime.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å etablere egnet tilluftslosning, for eksempel spalte eller ventil i dør, for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > SPORTSBOD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg fra byggeår som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

- Vinylbelegget er synlig og fremstår uten skader, men avslutningen mot sluk er ikke tilfredsstillende. Det er ikke benyttet klemring, noe som medfører at tettesjiktets funksjon ikke er opprettholdt.

- Vinylbelegget er fra byggeåret, og forventet brukstid på 30 år er snart passert.

Merk:

Rommet er ikke et våtrom, og sluket er etablert som et sikkerhetssluk tilknyttet varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det bør etableres korrekt avslutning med klemring ved sluket for å sikre at tettesjiktet fungerer som forutsatt. Manglende klemring og utilfredsstillende avslutning mot sluk medfører økt risiko for at vann trenger inn mellom tettesjiktet og betonggulv.

-Videre bør det vurderes å skifte ut vinylbelegget, da forventet brukstid snart er passert, for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, og bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speilskap og belysning. Dusjkabinett er plassert i hjørnet, videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil, spalte i vinduet samt en tilluftspalte under dørbildet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

-Det er registrert sprekk i en flis, ved vinduet.

-Viduet er plassert i våtsonen og det er ikke bakvegger på dusjkabinettet. Det er montert en plast-gardin som beskytter mot vannsøl, men denne beskytter ikke mot damp/fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må sprukken flis skiftes ut, og det må monteres tett dusjkabinett for å forhindre fukt i vinduet.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger og fliser med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrengning og ytterligere skade på underliggende konstruksjon.

Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid. Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent utførelse av membran.

Generelt:

Renhold og kontroll av sluk er viktig for å hindre at sluket tetter seg å vannet blir stående rundt sluk. Den vanligste grunnen til vannskader på bad er tette sluk.

Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).

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.

Membranen nærmer seg tidspunkt hvor forventet brukstid er oppbrukt, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl.

-Membranen er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, og det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Membranen kan derfor ikke konstateres.

-Sluket er plassert under kabinettet og inspeksjon er derfor noe mangelfull. Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av sluk og tettesjikt for å avdekke eventuelle feil eller mangler, samt vurdere behov for utbedring.

Feil eller mangelfull tetting rundt sluk og rørgjennomføringer bør utbedres for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales å benytte tett dusjkabinett med avløp direkte til sluket for å begrense vannsøl og belastning på eksisterende tettesjikt.

Tilstanden bør overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid på både sluk og tettesjikt er passert, og det foreligger usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og funksjon. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for vannskader og kostbare reparasjoner. Membran har en forventet brukstid på ca. 30 år. Membranen er ca. 27 år og nær forventet levetid.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant med overhengende speil, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk via oppdriftsventil, samt lufttilførsel gjennom spalte under dørblad og ventilasjonsspalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Moderne kjøkken fra 2019. Innredningen består av høyskap, overskap og benkeskap. Frontene på høyskap og overskap er slette og hvitmalt, mens benkeskapene har eik-fronter. Benkeplaten er av Corian med underlimt vaskekum og nedfelt induksjonstopp med integrert avtrekk.

Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, vinskap og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator integrert i platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.

Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredsstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør) Vurderingen er begrenset til de synlige ledningene, men vurderes også ut ifra alder på de skjulte.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

-Vannrør av kobber har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

-Det er påvist irr-dannelse på kobberrør til utekran og brannslange. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfattende vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Irrdannelse på kobberrør bør følges opp nærmere for å avdekke eventuell pågående korrosjon eller svekkelser i rørene. Det anbefales kontroll av rørenes tilstand og eventuell utskifting av berørte rørestrekk ved behov.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Levetid avløpsrør i plast over 25 år- «mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt»= TG2

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje, forøvrig naturlig ventilasjon.

Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, dagens standard er balansert ventilasjon.

Varmesentral

Boligen varmes opp av peis i stuen, vegghengte panelovner, vannbåren gulvvarme i entré og elektrisk gulvvarme på badene.

Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i sportsbod. Tanken er fra 2019.

Berederen står direkte på gulvet. Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp. Støpsel er fasttilkoblet.

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.

Sikringsskap plassert i sportsbod, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, kursfortegnelse og timer for utvendige varmekabler.
Hovedsikring: 63 amp.

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.
1998
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

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, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Nei

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma ved eierskifte.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling over fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår. Det er nyere knotteplast på østveggen.

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forventet brukstid på drenering er 50 år, i dette tilfellet har dreneringen overgått halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Skrående tomt med tilnærmet flat parti foran og bak huset. Terrengtet har fall fra bygningskroppen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann/avløpsledninger er av plast fra byggeåret. Boligen er tilkoblet offentlig vann/avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke fysisk besiktiget, da de ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Vurdering av tilstand er derfor basert utelukkende på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forventet brukstid på vann/avløpsrør i plast er 50 år. I dette tilfellet har rørene overgått halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Generelt:

Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være

Tilstandsrapport

helseskadelige.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Manglende eller for lave rekkverk og håndløpere medfører økt risiko for fallulykker. Montering etter gjeldene forskrift anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

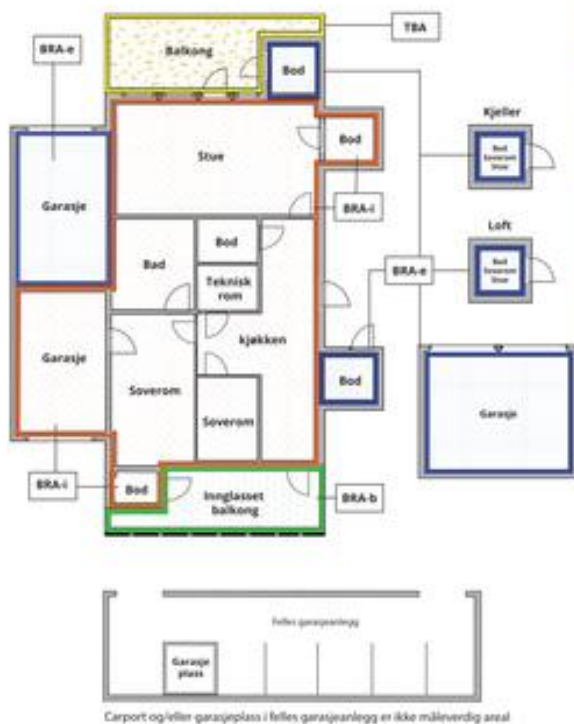
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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.



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 bodar
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.

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	68	3		71	
2. Etasje	65			65	45
SUM	133	3			45
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, entré, sportsbod	Ekstern bod	
2. Etasje	Stue/kjøkken, stue, bad		

Kommentar

Loftet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning er oppmålt til ca. 25 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger, mottatt av p&b 14.10.1996.

Dagens planløsning avviker noe fra tegningene. På tegningene er det oppført en vegg i 1. etasje som skiller vaskerom og bad, mens i dagens løsning er veggen fjernet og det er etablert ett stort bad. Hovedsoverommet var opprinnelig ett hobbyrom, men nåværende eier har søkt (og fått godkjent) bruk som soverom, i 2. etasje var det tidligere ett soverom der dagens TV-stue er. Veggen inn til det tidligere soverommet er åpnet, og døren inn til badet er flyttet.

Det foreligger også nye tegninger + godkjent bruksendring fra november 2025 ifm soverom i 1. etasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se kommentarer under Tilbygg/modernisering.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	125	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Halvor Tobias Holtet Martin Albinsson	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2934		0	209 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Orreveien 5G

Hjemmelshaver

Albinsson Martin, Albinsson Rikke Cecilie Larsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Holmenkollen, med hovedsakelig småhus- og villabebyggelse. Kort avstand til marka og gode turmuligheter. Området har lite trafikk, og det er tilgang til nødvendige servicetilbud og kollektivtransport i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. En garasjeplass i felles garasjebygg, og en biloppstillingsplass medfølger boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiet tomt på 209 m². Tomten er opparbeidet med gressplen, terrasser og et hellelagt område ved inngangspartiet. Det er varmekabler under steinheller og i trapp.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Forsikring

Selskap	Avtalnr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	9017108			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	27.11.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	24.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	
2	12.01.2026	
3	15.01.2026	

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 bygningssakkyndige 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 dampspærren 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 funksjonspøving 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 slitasje: 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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](#)

PERSONVERN



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Albinsson, Nils Martin	9578-5998-4-2904086	2025-11-30 20:59:35
Larsen, Rikke Cecilie	9578-5998-4-1524232	2025-11-30 21:01:05



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
30. nov. 2025

Oppdragsnummer
22-0143/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Orreveien 5G, 0789 OSLO	Meglerfirma Nordvik Røa
Selgere Rikke Cecilie Larsen Albinsson, Martin Albinsson	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 21. mars 2016	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: 9017108 Forsikret i: Storebrand	

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av bad i 2017 (1. etg.). Våtromsarbeid ble utført av Nordmarkens Kakel AB og elektrisk arbeid ble utført av Elttjänst i Årjäng AB. Egeninnsats var riving.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt 1.

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

Nei

Eventuell kommentar: Bad i 1. etg. ble rehabilitert i 2017. Ardex våtromsmembraner ble brukt. Bad i 2. etg er fra byggeår.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig bod ble etablert i 2017 (ikke byggemeldt). Ellers vedlikehold med maling av fasade (2021), maling av vinduer (2025) og nye terrassebord. Utendørs downlights i tak ved inngangsparti (2019) (Elektrokonsept AS).

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Knotteplast på deler av østsiden manglet og ble etablert i 2020.

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: Elektrokonsept AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025 i forbindelse med reklamasjon på stikkontakt/lysbryter og føler for gulvvarme i gang.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-billader er installert i garasjesameie gnr 33 bnr 2938. Granrud Elektriske AS.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ferdigattest på bruksendring 26.11.2025. Søknad om bruksendring fra hobbyrom til soverom krevde ingen arbeid ifm at vindu var etablert når huset ble kjøpt i 2016.

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

Eventuell kommentar: ikke aktuelt. naturlig ventilasjon.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Justert planløsning i 2. etg i forbindelse med oppussing av kjøkken og stue i 2019. Ny eikeparkett i begge etasjer. Ny flis (Nordmarkens kakel AB) i gang og nye varmekabler (Elektrokonsept AS), utført i 2021.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt med Airthings radonmåler. 365 dagers snitt 35 Bq/m³ [26.11.2025].

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i 2 flis på bad i 2. etg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved forrige salg, se salgsoppgave fra 2016.

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Naboen i orreveien 5F har fått godkjent søknaden om å bygge kvist tilknyttet loft.

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: 22-0143/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Larsen, Rikke Cecilie

Dato

2025-11-30

Navn

Albinsson, Nils Martin

Dato

2025-11-30

Identifikasjon


 **bankID** Larsen, Rikke Cecilie

Identifikasjon

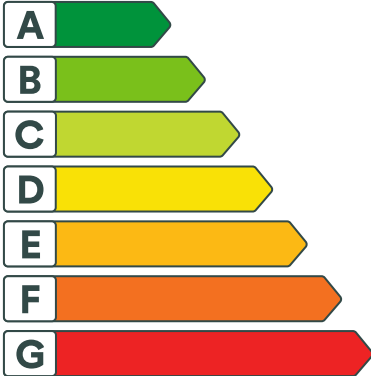

 **bankID** Albinsson, Nils Martin




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




Adresse Orreveien 5G, 0789 OSLO	
Dato for energimerking 12.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-245448
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 81612552
Gårdsnummer 33	Bruksnummer 2934
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101




Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1998	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 136 m²	Oppvarmet bruksareal 133 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
172.36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 172.36 kWh/m²	Totalt levert pr. år 24114 kWh
---	--



Orreveien 5G, 0789 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta luften i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

OBOS Utvikling AS

Postboks 6666 St.Olavs plass
0129 OSLO

Date: 20 JAN 2000

Deres ref:

Vår ref (saknr): 199603967-14
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Øyvind Nesbakken

Arkivkode:

Byggeplass: ORREVEIEN 5B HUS 7

Eiendom: 33/941/14/0

Tiltakshaver: OBOS utvikling AS v/Arvid
Sveen

Adresse: Pb 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Søker: Meinich arkitekter AS

Adresse: Briskebyveien 74, 0259 OSLO

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 09.11.99.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

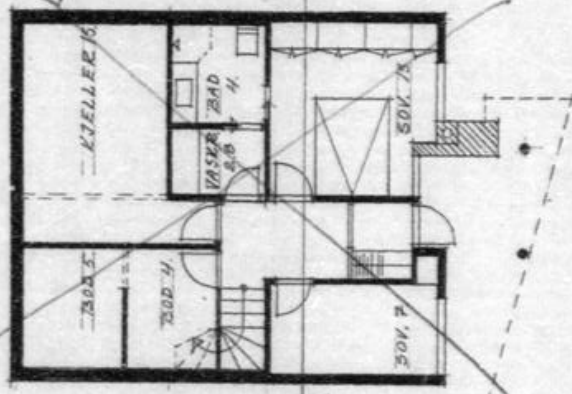
Postadresse:
Troandheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 65
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

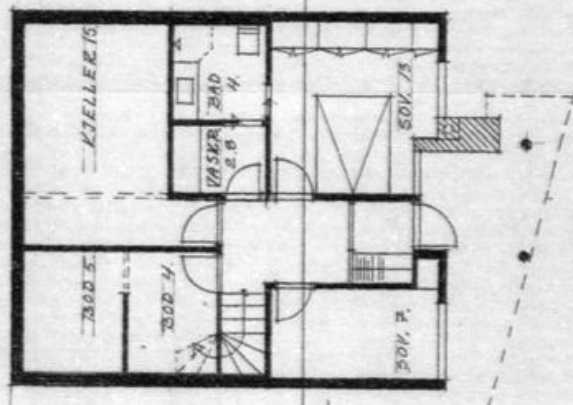
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

MOTTATT
14. OKT. 96
PLAN-09 BYGNINGSETIEN

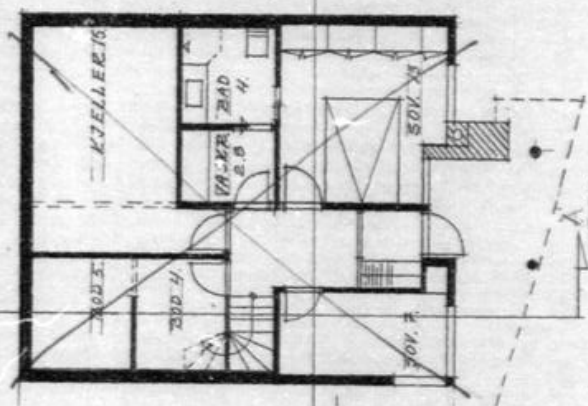
HUS 8



HUS 7



HUS 6



TEGNINGEN ER
NEFOTOGRAFERT-24X

1
HUS 7

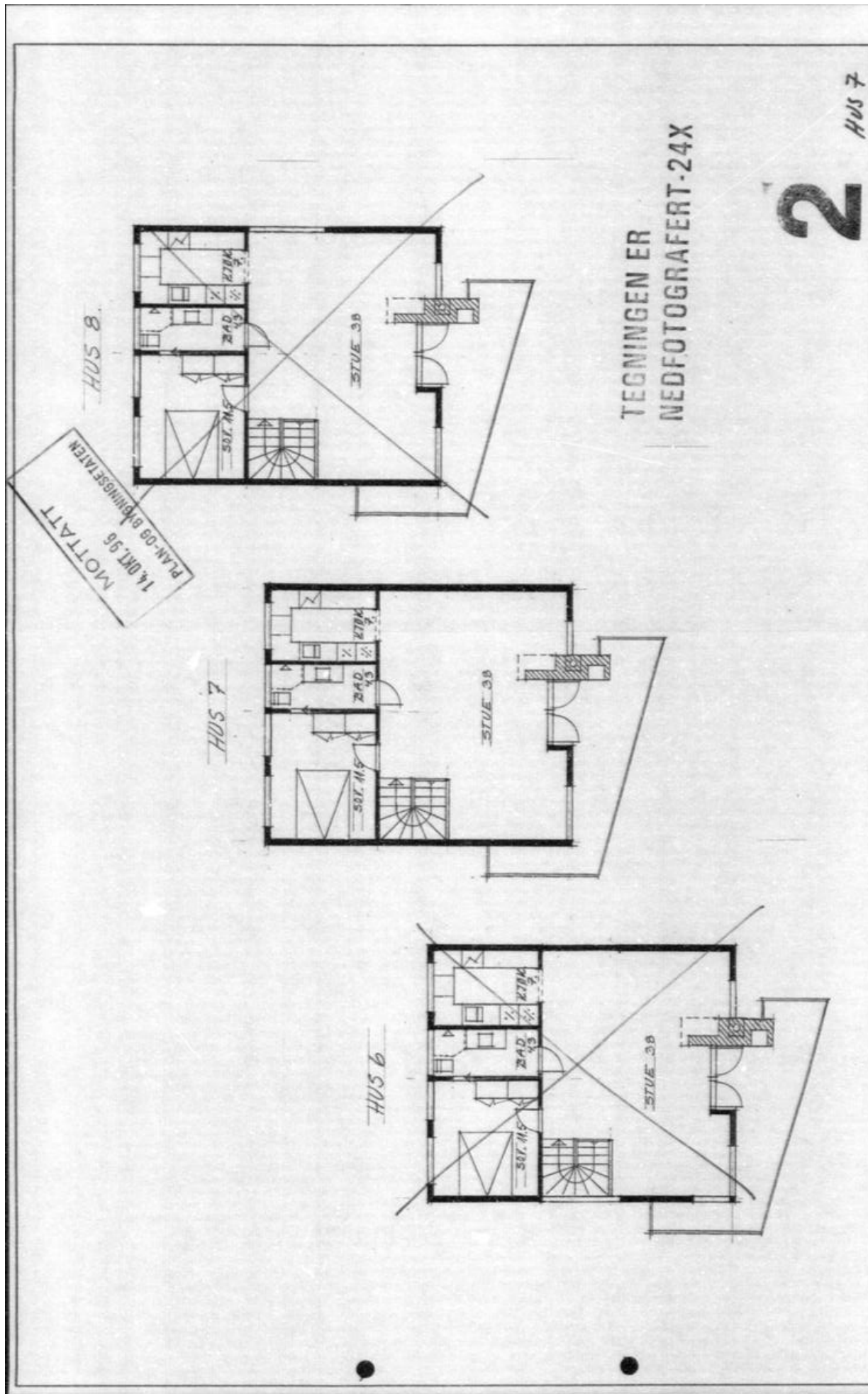
600 1100 930

300 300 300 300

Sjåførtektur MVAL
MEINICH ARKITEKTER A.S
Eugenstrøms gate 7
N-0168 Oslo
Tlf: 22 69 42 72
Fax: 22 60 45 92

ORREVEIEN 5B Gnr: 33 Brn: 941
Tegnl. NUSGRUPPE C PLAN UNDERETASJE 1:100
Dato: 08.05.96 Mål: 1:100 Sign. AM Kontroll: LMS Rev. A for A9614.C104

Korrekasjoner:



TEGNINGEN ER
 NEDFOTOGRAFERT-24X

2

HUS 7

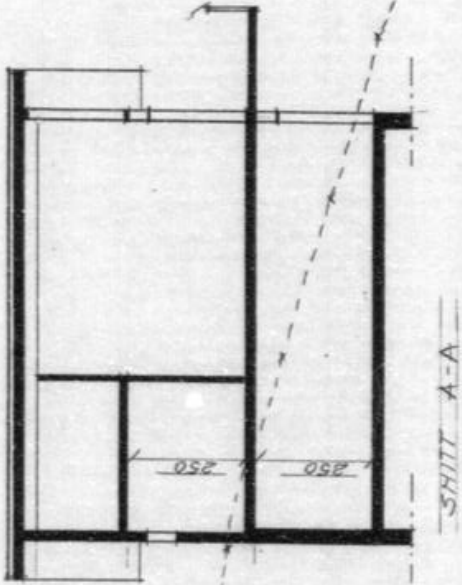
Swedishtek MVA
 MEINICH ARKITEKTER A.S
 Eugeniiegata 7
 N-0158 Oslo
 Tlf. 22 60 42 72
 Fax: 22 60 45 92

ORREVEIEN 5B Gnr: 33 Brn: 941

Tegn: HUSGRUPPE C	PLAN I. ETASJE	1:100
Date: 08.05.96	Map: 1:100	Sign: AM
Rev. A	Contr: LHM	Rev. A

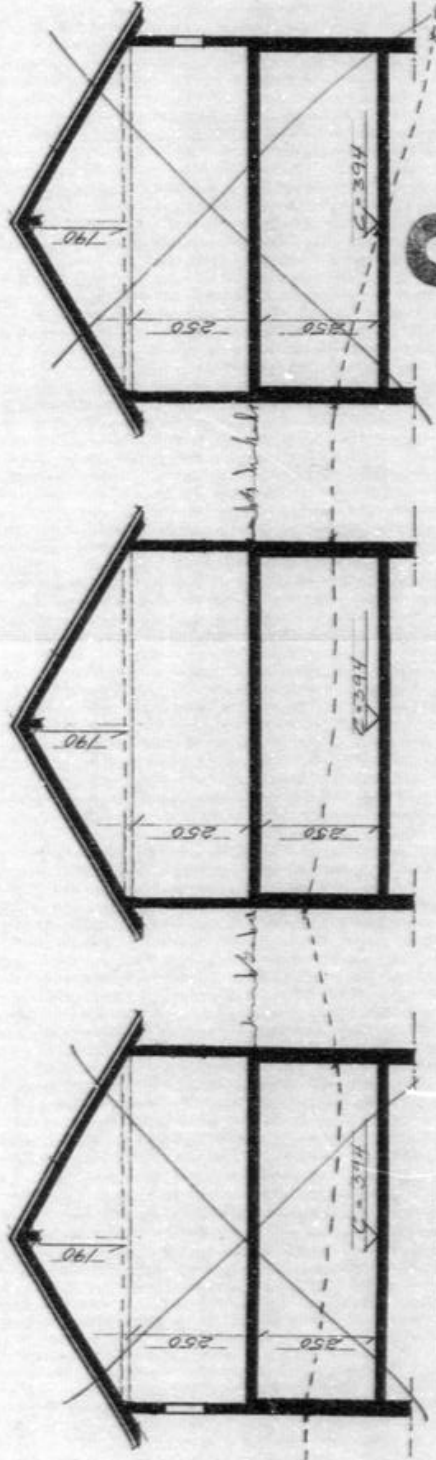
nr: A9614_C105

Korrelis Jøner



MOTTATT
14. OKT. 96
PLAN-08 BRUNNSETAEN

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERET-24X



SMÅARKITEKTER MNAL
MEINICH ARKITEKTER A/S
Eugeniesgade 7
N-0168 Oslo
Tlf: 22 69 42 72
Fax: 22 60 45 92

ORREVEIEN 5B Gnr: 33 Brn: 941
Type: HUSGRUPPE C SHITT
Dato: 08.05.96 Mop: 1:100 Sgh: AM Kонтр. LHM Rev. A Nr: A9614.C152

Korresponden:

Martin Albinsson

Orreveien 5 G
0789 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/05863-9	Elisabeth Alvilde Stalvik	26.11.2025

Adresse: Orreveien 5 G
Eiendom: 33/2934
Tiltakshaver: Martin Albinsson

Ferdigattest - Orreveien 5 G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller til bolig, mottatt 02.11.2025.

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 08.10.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Elisabeth Alvilde Stalvik
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by vest

Murtaza Hussain
enhetsleder

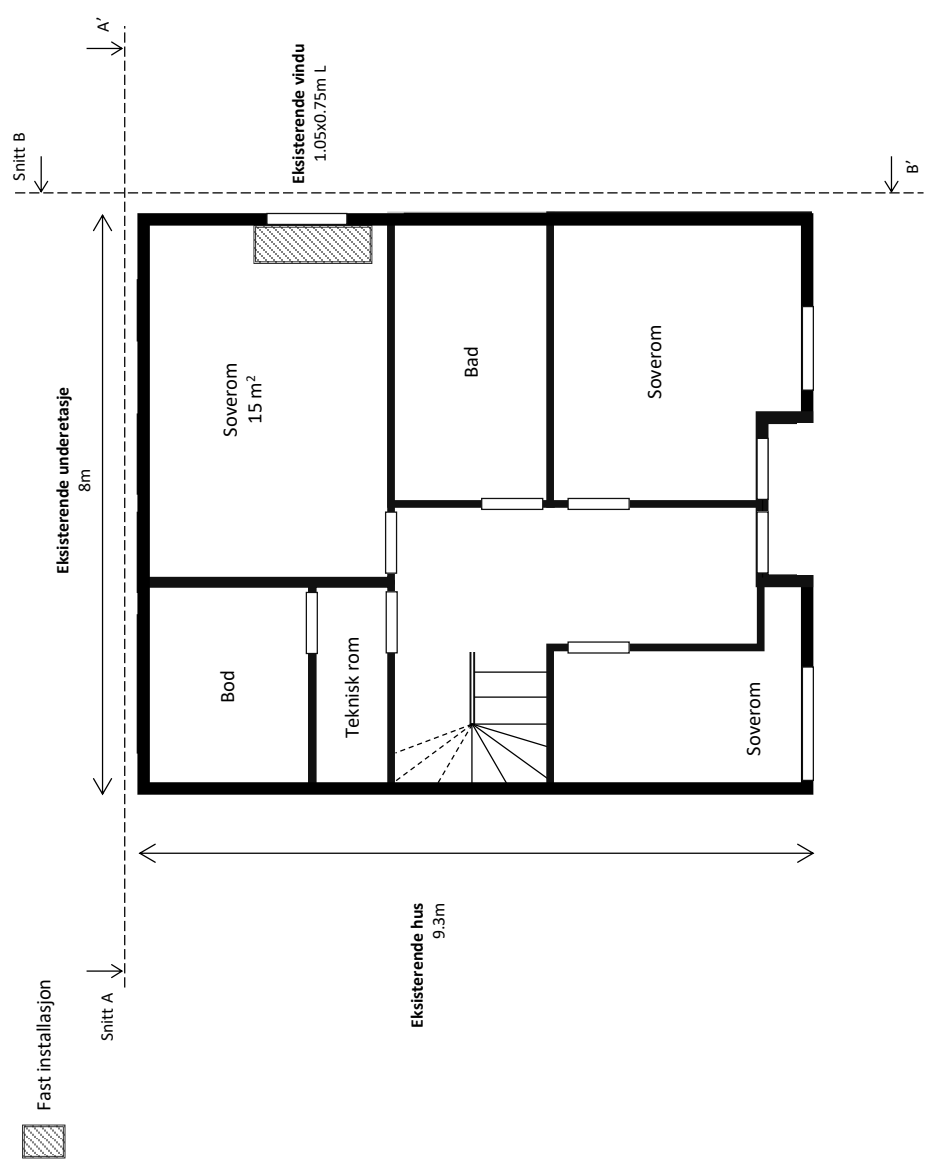
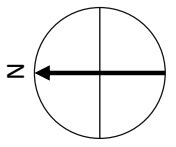
Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Plan
Snitt A-A
Snitt B-B
Fasade mot øst

Mottakere:
Martin Albinsson

Plantegning

Tegning #1
1:100
07.09.2025
M. Albinsson
Orreveien 5g





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
ORREVEIEN 5G

Dato: 30.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515040
8621542

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2934

Vi viser til bestilling av 20250630 for ORREVEIEN 5G.

GNR. 33 BNR. 2934

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.07.1998.

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

209 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

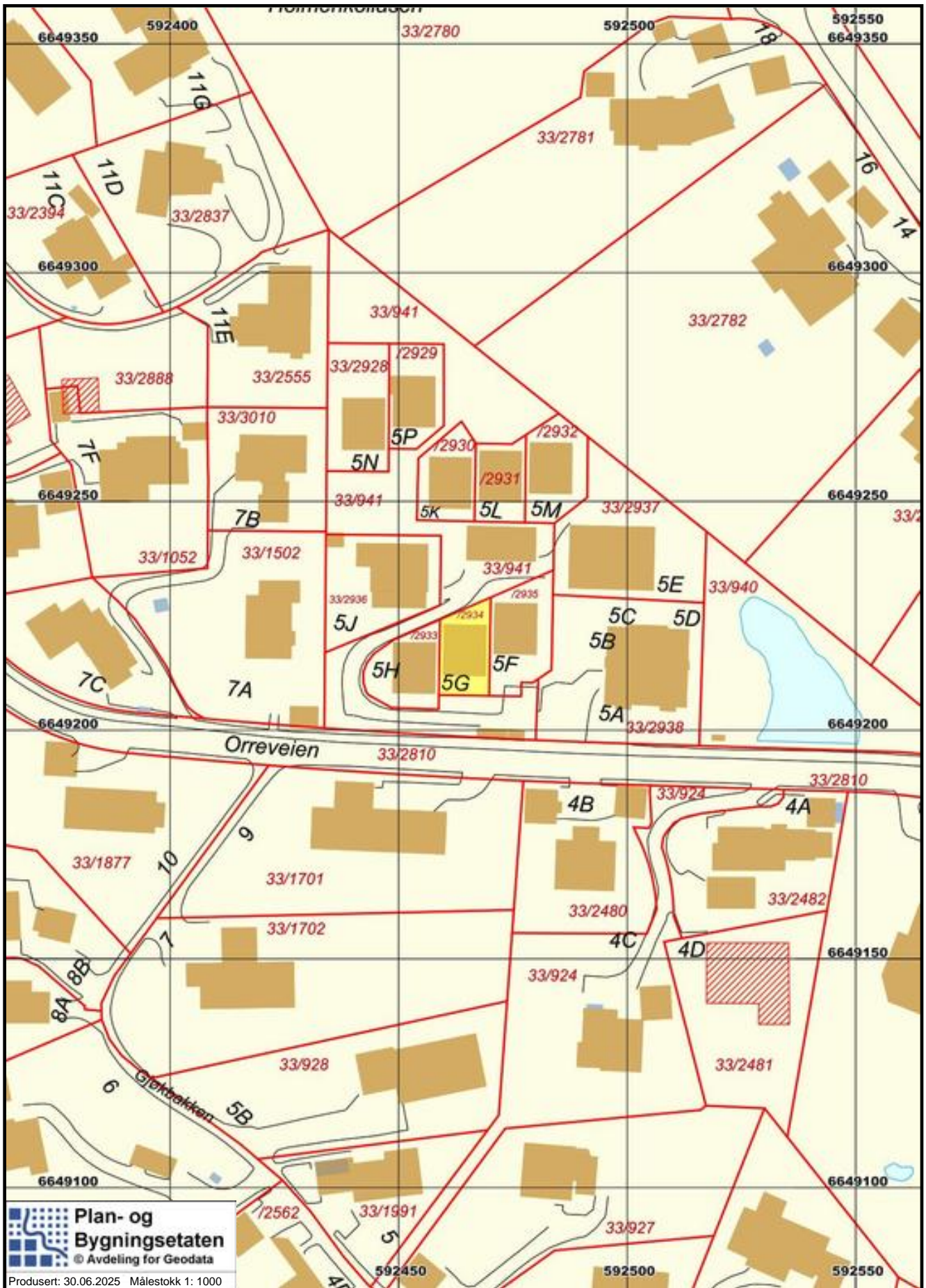
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA





Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



S-2579

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Orreveiområdet, 33/995 m.fl. (del av forretningsområdet, felt III C, Holmenkollen.

Vedtaksdato: 01.12.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198101699](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V011289, V300486, V170486N2, V070783, V231282, V110486, V301183, V080483

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 i tilknytning til reguleringsplan for Orreveiområdet gnr. 33, bnr.955 m.fl. (del av fortettingsområde felt III C, Holmenkollen), Oslo

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger.
- Trafikkområde - vei, fortau, skulder
- Friområde - park, turvei (sti).
- Fellesareal - avkjørsel, parkering, kjørbær gangvei, lekeplass.

§ 3. Det regulerte området er oppdelt i felter fra A til M. Før den enkelte eiendom i et felt kan utbygges i henhold til planen, må bebyggelsesplan for vedkommende felt være godkjent av bygningsrådet eventuelt byplansjefen. Bebyggelsesplanen må vise minst det angitte minimum boligantall for feltet.

§ 4. Bebyggelsen kan oppføres i maks. 2 etasjer. Leilighetsstørrelsen må være minst 2 rom + kjøkken. I tillegg innpasses hybler der forholdene ligger tilrette for det.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjenning plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Eksisterende vegetasjon må inntegnes. Verdifull vegetasjon og opprinnelig terreng må i størst mulig grad bevares.

§ 6. Regulerte fellesarealer i feltene A, B, C, D, F, H, J, K, L og M er felles for eksisterende og ny bebyggelse innen hvert enkelt felt.

Feltene E, G og I består i dag bare av en eiendom hver.

Når bebyggelsesplan utarbeides, må det avsettes arealer for atkomst, parkering og lek som skal være felles for eksisterende og ny bebyggelse innen det aktuelle felt.

Felles lekearealer skal avsettes med 25 m² pr. bolig.

§ 7. Antall biloppstillingsplasser skal være:

1,5 for boliger med separat garasjering.

1,2 for boliger med felles garasjering herav 0,2 besøksplasser.

§ 8. Veslekleiva reguleres til friområde - turvei (sti). De eiendommer som i dag har kjøreadkomst via denne vei, vil kunne benytte den til eksisterende hus inntil ny adkomst er etablert. (Gnr. 33- bnr.985, 934 og 936.).

§ 9. Felles avkjørsel fra Orreveien (ved nr. 12) er felles for gnr.33 - bnr.945 og de deler av gnr. 33 - bnr. 943 og 944 som ligger innenfor felt J.

Felles avkjørsel fra Orreveiens forlengelse nord i området mellom felt C og G er felles for følgende eiendommer: gnr.33- bnr.952, 1753, 951 og 955.


Felles avkjørsel fra snuplassen i Orreveiens forlengelse er felles for følgende eiendommer: gnr. 33 - bnr.934 og 1745, samt de deler av gnr. 33 - bnr.943 og 944 som ligger innenfor felt K.

Felles avkjørsel fra Lillevannsveien (ved nr. 51) er felles for følgende eiendommer: gnr. 33 - bnr.937, 919 og 938.



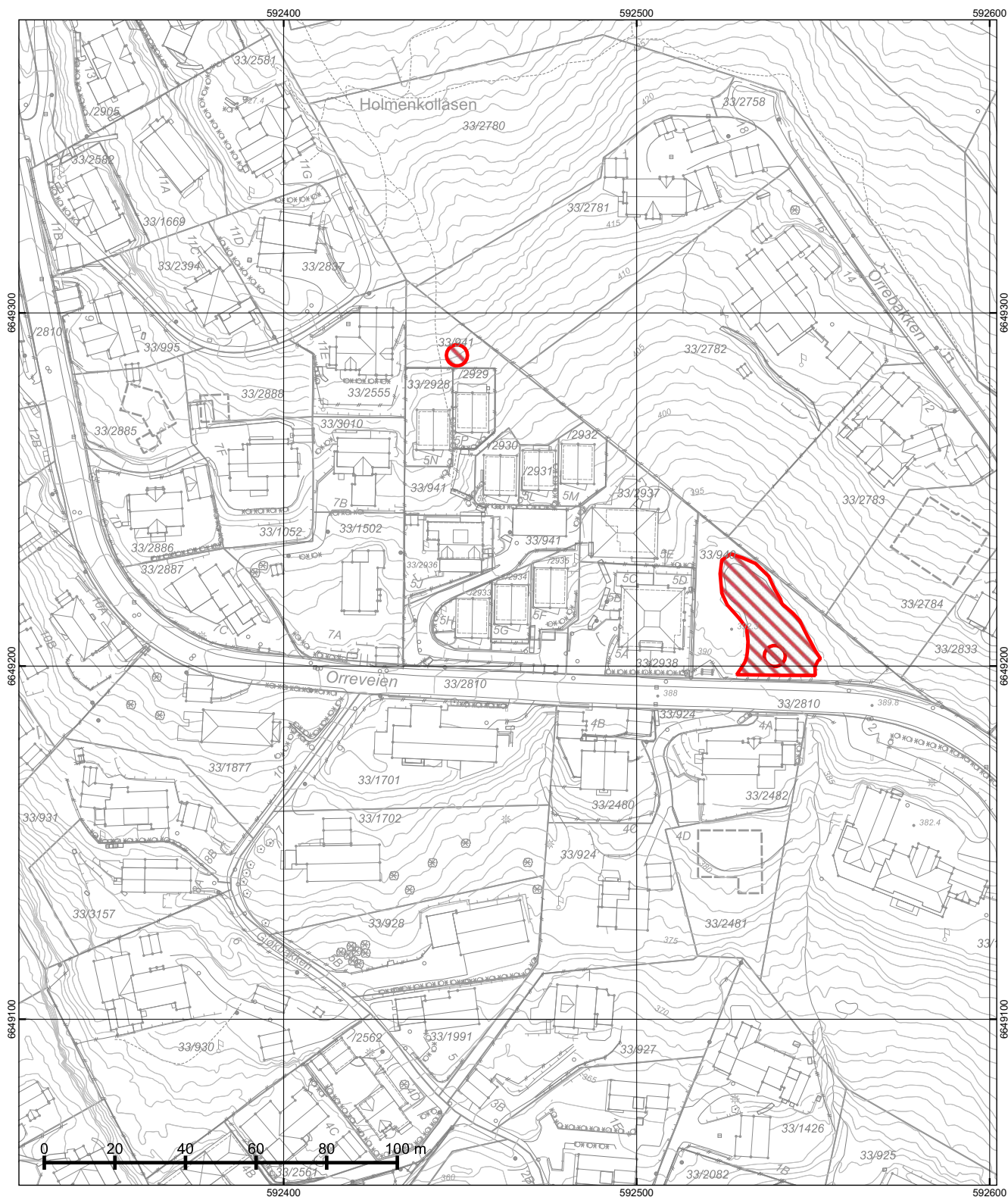
*regulert kotehøyde med Oslo lokal se høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 30.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>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.</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 145250/ 86515040</p>	<p>Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP</p>	<p>Kommentar:</p>
	<p>Adresse: ORREVEIEN 5G</p>	<p>Gnr/Bnr: 33/2934</p>	

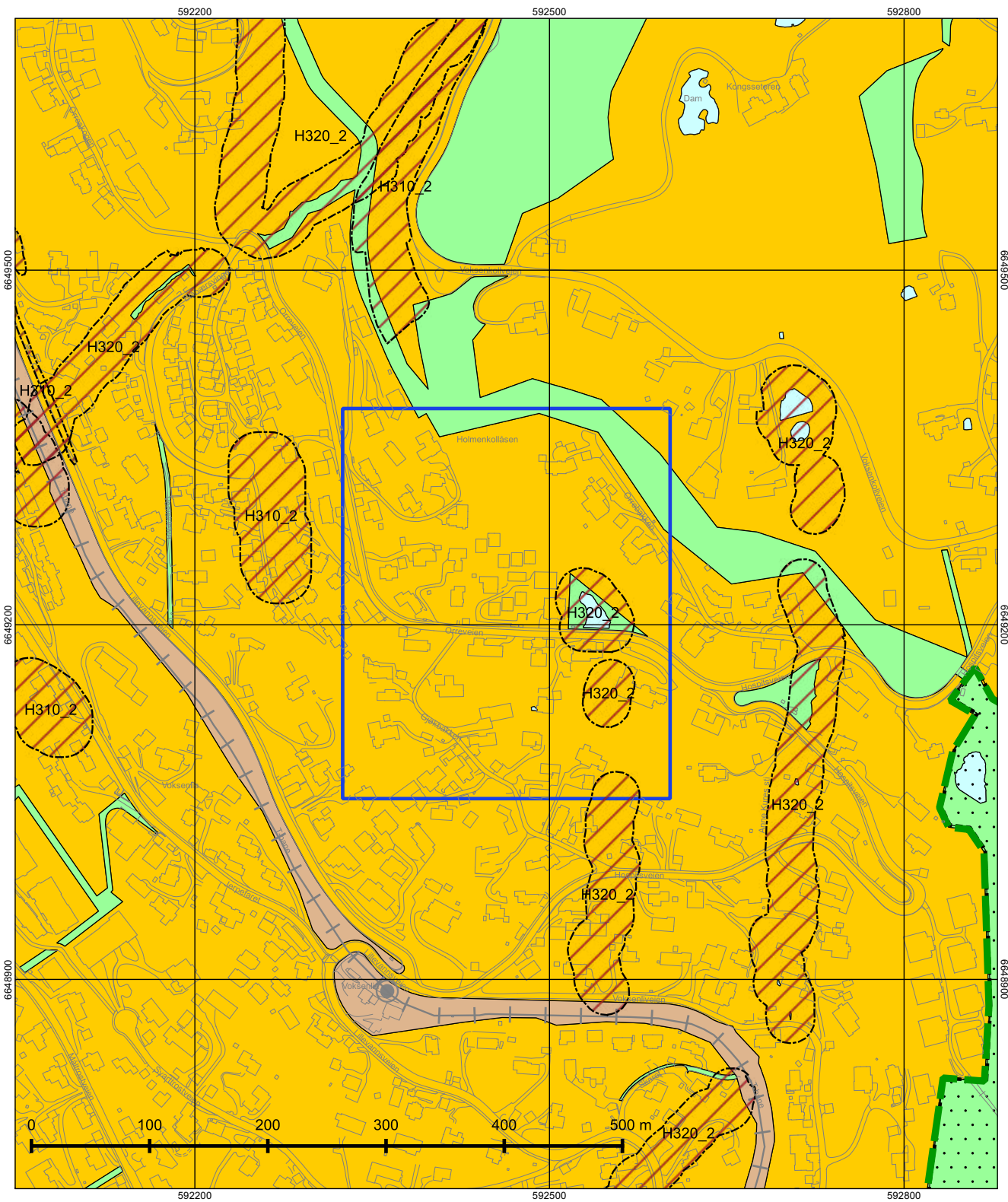
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Regulert eiendomsgrense
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 30.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		<p>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.</p>
	<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 145250/ 86515040</p> <p>Adresse: ORREVEIEN 5G</p> <p>Gnr/Bnr: 33/2934</p>	<p>Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	




Oslo
 Dato: 30.06.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr.: 145250/86515040
 Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LENE SOLEM
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0143/25
Vår referanse: 3787486/26715625
Bestilling: C3 2025-07-01 (4) 84

Dato
01.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
23481	105	15.4.2005	BEST OM GARASJE/PARKERING BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	2928	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Doknr: 23481 Tinglyst: 15.04.2005 Emb: 105
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
- 9 MARS 2005			
SAKSNR: 200002583-22			
AVD	SBH	ANP	MERKN
PSKM	PME	523	

Saksnr.:200002583

ERKLÆRING

TID	
DAGBOKNR	23781
	15 APR 2005
OSLO SKIETTELSEN OG BYGNINGSETATEN	

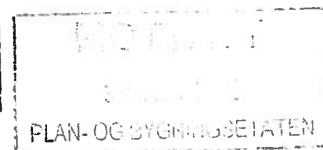
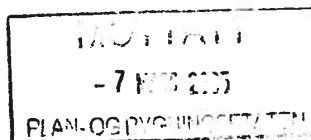
VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 33/2928 til 2938

- GANGADKOMST:**
Gnr. 33 bnr. 2937 skal ha bruksrett til gangadkomst (trapp) fra Orreveien over gnr. 33 bnr. 2938
- ADKOMSTVEI:**
Gnr. 33 bnr. 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, skal ha bruksrett til adkomst fra Orreveien over gnr. 33 bnr. 2938 til fellesareal gnr.33 bnr.941.
- BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:**
Gnr. 33 bnr. 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937 skal rett til adkomst over gnr. 33 bnr. 2938 frem til garasjeplassene de eier i underetasjen på gnr.33 bnr. 2938.
- LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP M.V.:**
Gnr. 33 bnr. 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938 skal ha gjensidig rett til legging og vedlikehold av ledninger og kabler for vann, avløp EL-forsyning m.v.
- FELLESAREAL:**
Gjenværende del av gnr.33 bnr.941 skal være et fellesareal for de fradelte parseller gnr.33 bnr 2928 til 2936. I samsvar med antallet boliger – deles fellesarealet i 9 ideelle andeler. Andeler i fellesarealer kan bare overskjøtes samtidig med de enkelte tomteparseller/ boligseksjoner.
- GJENOPPBYGGING:**
Eiere av eiendommene gnr.33 bnr. 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938 gir gjensidig rett til gjenoppføring av bygninger med kortere avstand til nabogrense enn angitt i plan- og bygningslovens § 70. Tillatelsen er begrenset til de minsteavstander som følger av tillatelser gitt på fradelings-tidspunktet.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene og erstatter tidligere erklæring av 23.06.1998

Gårdsnummer	Bruksnummer
33	2928,2929,2930,2931,2932,2933,2934,2935,2936,2937,2938.

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



Underskrifter:

Oslo	22/12-02	Liss Nordberg	Hjemmelshaver	316556	Oslo	22/12-02	Mossingburg	316556
Oslo	22/12-02	Terje Nordberg	Hjemmelshaver	251553	Oslo	22/12-02	Stord	251553
Oslo	23/12-02	Eva Gruer	Hjemmelshaver	110344	Oslo	23/12-02	Fonleum	160744
Oslo	22/12-02	Roar Gruer	Hjemmelshaver	100552	Oslo	22/12-02	Bangas	100552
Oslo	22/12-02	Ingar Grenstad	Hjemmelshaver	110067	Oslo	22/12-02	Gur	110067
Oslo	22/12-02	Grete Rygh	Hjemmelshaver	280799	Oslo	22/12-02	R	280799
Oslo	17/12-02	Bjørn Øgaard	Hjemmelshaver	210664	Oslo	17/12-02	Am	210664
Oslo	13/01-03	Arne Gulbrandsen	Hjemmelshaver	141065	Oslo	13/01-03	Gulbrandsen	141065
Oslo	13/01-03	Gro Norderval Gulbrandsen	Hjemmelshaver		Oslo	13/01-03	Gulbrandsen	
Oslo	13/01-03	Margareta Hougren	Hjemmelshaver	031263	Oslo	13/01-03	Hougren	031263
Oslo	13/01-03	Henning Hougren	Hjemmelshaver	031263	Oslo	13/01-03	Hougren	031263
Oslo	11/03-03	Gro Skovli	Hjemmelshaver	210664	Oslo	11/03-03	Skovli	210664

Saksnr: 200002583-8

Side 3 av 3

For eiend. 33/2934:	Oslø	7/1-03	Per Tore Skovli	010164
og 33/2938	Sted	Dato	Per Tore Skovli Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2935:	Oslø	7/1-03	Esther Haug	220457
og 33/2938	Sted	Dato	Esther Haug Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2935:	Oslø	7/1-2003	Per Nørbech	160960
og 33/2938	Sted	Dato	Per Nørbech Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2936:	Zug	6/1-2005	Vivian Lorentzen	100761
52	Sted	Dato	VIVIAN LORENTZEN Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2937:	Oslø	19/1-05	Christian Wienpaal	251170
og 33/2938	Sted	Dato	Christian Wienpaal Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2937:	Oslø	19/1-05	Hedda Wienpaal	150974
og 33/2938	Sted	Dato	HEDDA WIENPAAL Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2938:	Oslø	31/1-2003	Nils Selte	938701 237
	Sted	Dato	Canica A/S Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr.
* For eiend. 33/2938:	Oslø	23/1-03	Arild Haugstad	281046
	Sted	Dato	Arild Haugstad Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr.
* For eiend. 33/2938:	Oslø	03/03	Mette Margit Haugstad	151048
	Sted	Dato	Mette Margit Haugstad Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2938:	Oslø	17/01-03	Bente Jæger	300654
	Sted	Dato	Bente Jæger Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2938:	Oslø	17/01-03	Lasse Østmark	200250
	Sted	Dato	Lasse Østmark Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2938:	Oslø	17/01-03	Inger Spidsø Næss	200446
	Sted	Dato	Inger Spidsø Næss Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr.

* Ny eier: ERLING LUND, 290964 [redacted] *Arild Haugstad* 30/12-03

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LENE SOLEM
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0143/25
Vår referanse: 3787483/26715610
Bestilling: C3 2025-07-01 (4) 87

Dato
01.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
39926	105	9.7.1998	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	941	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

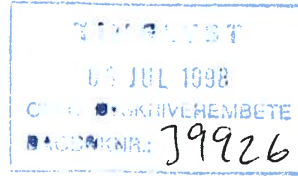
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest



ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 33/941 og fra og med 33/2928 til og med 33/2938.

1. GANGATKOMST:
Gnr.33 bnr. 2937 skal ha bruksrett til gangatkomst (trapp) fra gnr.33 bnr.941(fellesareal) over gnr. 33 bnr. 2938 som vist med grønn farge på kart på baksiden.
2. BILOPPSTILLINGSPASS:
Gnr. 33 bnr. 2928, bnr.2929, bnr.2930, bnr.2931, bnr.2932 og bnr.2936 skal ha bruksrett til parkeringsplass på gnr.33 bnr.941(fellesareal) som vist med blå farge på kart på baksiden.
3. BILOPPSTILLINGSPASS.:
Gnr. 33 bnr. 2933, bnr.2934 og bnr.29325 skal ha bruksrett til parkeringsplass på gnr.33 bnr.941 (fellesareal) som vist med rød farge på kart på baksiden
4. BILOPPSTILLINGSPASS:
Gnr. 33 > bnr. 2938 skal ha bruksrett til parkeringsplass på gnr. 33 bnr. 941(fellesareal) som vist med gul farge på kart på baksiden.
5. KABLER/LEDNINGER:
Gnr. 33 bnr. 2928 til og med bnr. 2938 skal ha gjensidig rett til legging og vedlikehold av ledninger og kabler for vann, avløp, EL-forsyning mv..
6. BYGNINGSVEDLIKEHOLD:
Gnr. 33 bnr.2928 til og med bnr.2938 skal ha gjensidig rett til å anvende nabogrunn i forbindelse med nødvendig og vanlig vedlikehold.
7. GJENOPPBYGGING
Gnr.33 bnr. 2928 til og med bnr.2938 gis gjensidig rett til gjenoppføring av bygninger med kortere avstand til nabogrense enn angitt i plan og bygningslovens § 70. Tillatelsen er begrenset til de minsteavstander som følger av tillatelser gitt på fradelingspunktet.

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

Gårdsnummer Bruksnummer
33 bnr.941, bnr.2928 til og med bnr.2938

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

Underskrifter:

For eiend. gnr. 33
bnr.941, bnr. 2928 til og
med bnr.2938

OSLO, 29/6/98 Stig Hviden, 050351. [Redacted]

Sted Dato <Navn> Personnummer

STIG HVINDEN
ADVOKAT



Doknr. 39926 Tinglyst 09.07.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Plan- og bygningsetaten	Postadresse	Telefon	22 66 22 66	Bankgiro	6003 05 58920
Avdeling Vest	Trondheimsveien 5		22 66 20 20	Postgiro	0800 10 41300
Seksjon måle og dele	0560 OSLO	Telefaks:	22 66 25 65	Org nr	971 040 823

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LENE SOLEM
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0143/25
Vår referanse: 3787485/26715620
Bestilling: C3 2025-07-01 (4) 85

Dato
01.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
136527	200	16.2.2012	BEST. OM ADKOMSTRETT ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	941	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Vivian Lorentzen Adresse Ornevelen 5 J Postnr. Poststed 0789 Oslo (Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 100761	TINGLYST DOKUMENTNR. 136527 16 FEB. 2012 STATENS KARTVERK	TINGLYST DAGBOKNR. 13217 05 JAN. 2012 STATENS KARTVERK
--	--	---

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenumr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenumr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo	33	941			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei Ja

Overdragelsen omfatter transport av fastretten Nei Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale Nei Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser Nei Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eiersesjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d Nei Ja

Beskatningsform

1 Bebyggt 2 Ubebyggt

Bruk av grunn

B Bolig eiendom F Fritids-eiendom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off. vel A Annet

Type bolig

FB Fritidsg. enebolig TB Tomanns-bolig RK Rekkehus-kjede BL Blokk-leilighet AN Annet

2. Kjøpesum

kr 0 (fellesområde og adkomstvei, gjelder korrigering av feil ved overskjøting tilbake i tid) Ja Nei

Utløst til salg på det frie marked Ja Nei

Omsetningstype

1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspropriasjon 4 Tvangs-utskjøting 5 Utskifte 6 Skifte-oppgjør 7 Opphør av samselskap 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag⁴⁾

kr 10000 (avgiftsgrunnlag, korrigert fellesområde og adkomstvei)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn (Se oversikt i vedlegg)	Ideell andel

Doknr: 136527 Tinglyst: 16.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn (Se oversikt i vedlegg)	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1) Gnr 33 bnr 941 skal være et fellesareal for de fratatte parseller gnr 33 bnr 2928 til 2936. I samsvar med antallet boliger, deles fellesarealet i 9 ideelle andeler. Andeler i fellesarealer kan bare overskjøtes samtidig med de enkelte tomtparsellen/boligeiendoms. 2) Gnr 33 bnr 2937 skal ha ordinær kjøpe- og salgskostnader over gnr 33 bnr 941 (fellesareal) frem til egen eiendom. 3) Gnr 33 bnr 2937 og 2938 skal ha bruk- og eierrett til nederste soppelskur på gnr 33 bnr 941 (fellesareal) mot å dekke utgiftene til vedlikehold og evt. gjenoppbygging av soppelskuret. 4) Gnr 33 bnr 2937 og 2938 skal ha brukrett og gangadkomst til regulert felles lekeplass over gnr 33 bnr 941 (fellesareal)

Dato

Ustederens underskrift

PR

1040 IM AS AE RJK PK AE GZ DU JE U

JAN

*Gnr 33 bnr 2938, s. 2-5

AWH

AK

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

- En benyttelse av gnr 33 bnr 2937 kjøret rett over gnr 33 bnr 941 (fellesareal) utløser et medansvar for veiens drifts- og vedlikeholdskostnader.
- Kostnaden ved overdragelsen bæres av kjøperne

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligsaksjon ⁶⁾
Jeg/VI erklærer at mitt/vårt erverv av saksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato: _____ Sted: _____

Kjøpers/erverters underskrift: _____ Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾

- Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
- Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
- Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato: _____ Sted: Oslo

Utsteders underskrift ⁷⁾ _____ Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Inger Spikås Næss
Erling Lund
Bente Lisbet Jæger
Lasse Østmark
Canica AS
Hedda Wienpahl/Christian Wienpahl

JSN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato: _____ Ektefelles/registrert partners underskrift: _____ Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/VI bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/VI er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver

Adresse _____

2. Vitnes underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver

Adresse _____

Bortfesters underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver

Dato: _____ Utstederens underskrift _____

GA-5400 B

Side 2 av 3

AWH *PAV 15*, *AK IH 76* *GR* *Stjete* *PR.* *BL* *AE* *PO* *UP*

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver⁹⁾	
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partnere(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

11. Underskrifter og bekreftelser		
Som sier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁹⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		

Noter:	
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvare salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette belepfelt. Fellet salgsverdi/avgiftgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fyllas begge felt ut skal salgsverdi/avgiftgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtaket § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.	
4) Det er Enhetsregisterets organleaksjonsnummer som skal nyttes.	
5) Fellet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.	
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtvingen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtagning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

GA-5400 B

Skjøte

Side 3 av 3

JIN
 AWH
 R
 PB
 GR
 BK
 AS
 AE
 IH who
 S/G 16.10.11
 AE BK R
 BA
 PR
 U
 J

Punkt 5. I skjøtet:

5. Overdras til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Idetall underl
----------------------------------	------	---------------------	----------------

160960	Per Andre Nørbech	Ja	10/252
210666	Gro Skovli	Ja	5/252
010164	Per Tore Skovli	Ja	5/252
140961	Wilhelm Tokke Holtmark	Ja	5/252
180263	Isabelle Anne Holtmark	Ja	5/252
100761	Vivian Lorentzen	Ja	10/252
111067	Grete Rygh	Ja	5/252
100657	Ingar Ove Grønstad	Ja	5/252
280749	Bjørn Andreas Øgaard	Ja	10/252
060475	Anja Ekern	Ja	5/252
261270	Anders Ekern	Ja	5/252
310556	Liss Marit Kärveit Nordberg	Ja	5/252
251153	Terje Nordberg	Ja	5/252
051248	Merete Vera Novis Schjetne	Ja	10/252

Punkt i skjøtet: *vedr. overdragelse av Wienpahl's andel*
av snr. 33 bnr. 941 i Oslo
Underknyttet til belegg nr. 33

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Idellandel
200846	Inger Spidsø Næss	1/14
290964	Erling Lund	1/14
938701237	Canica AS	1/28
300654	Bente Lisbet Jæger	1/28
200250	Lasse Østmark	1/28
150974	Hedda Wienpahl <i>Hedda Wienpahl</i>	1/28
251170	Christian Wienpahl <i>Christian Wienpahl</i>	1/28

Bevitnet etter vedtømmelse.

Andreas W. Hennings
Advokat
Visma Advokater AS
Oslo

*Bevitnelsen gjelder også
parafjeringen i skjøtet.*

Punkt 9. i skjøtet: Vedr. overdragelse av nedennævntes andel av gnr. 33 bnr 941 i Oslo
9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato	Utsteders/Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Oslo, 24/10-2011	Inger Spidsø Næs	Inger Spidsø Næs
Oslo, 27/10-11	Erling Lund	Erling Lund
Oslo, 27/10-11	Canica AS	Canica AS
Oslo, 26/10-11	Bente Lisbeth Jæger	Bente Lisbeth Jæger
Oslo, 26/10-11	Lasse Østmark	Lasse Østmark
Oslo, _____	Hedda Wienpahl	Hedda Wienpahl
Oslo, _____	Christian Wienpahl	Christian Wienpahl

Bevitnet eller vallyemne
 Andreas W. Hennings
 Visma Advokat AS
 Oslo

DOKNR 13317

NEKTET TINGLYST 15.2.2012

TINGLYST
 DOKUMENTNR 136527
 16 FEB. 2012
STATENS KARTVERK

TINGLYST
 DOKUMENTNR 13317
 05 JAN. 2012
STATENS KARTVERK

GR AE who P.R. BF
 P.H.S. I.H. 26.10.11

**Brønnøysundregistrene****Firmaattest**

Organisasjonsnummer: 938 701 237
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Stiftelsesdato: 25.06.1985
Overført til
Foretaksregisteret: 09.02.1989
Foretaksnavn: CANICA AS

Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 1
0250 OSLO
Kommune: 0301 OSLO
Land: Norge

Postadresse: Postboks 1995 Vika
0125 OSLO

Telefon: 24 13 30 00
E-postadresse: stangeland@canica.no

Aksjekapital NOK: 1 020 000,00

Daglig leder/
adm.dirrektør: Peter Arne Ruzicka

Styre:
Styrets leder: Stein Erik Hagen
Voksenkollveien 14 A
0790 OSLO

Styremedlem: Mille-Marie Treschow
Nils Henrik Pettersson
Bente Lillian Holby Ruzicka

Signatur: Styrets leder og daglig leder hver
for seg.

Prokura: Daglig leder.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 993 606 650
BDO AS
Munkedamsveien 45
0250 OSLO

Vedtektsfestet formål: Handel, administrasjon,
konsulentvirksomhet, erverv av fast
eiendom og deltagelse i andre
selskaper.

Side 1 av 1



33/941 = Gult område

<http://kart.finn.no/print.jsp?px=257666.13489384&py=6656034.6089011&zoom=19...> 19.12.2011



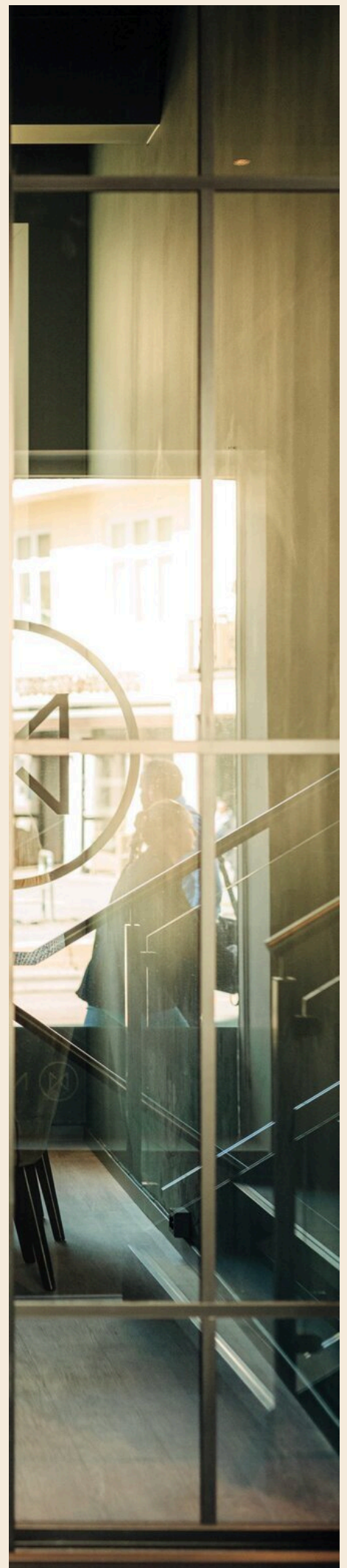
Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.

Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger. Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00



Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Orreveien 5G 0789 OSLO

Matrikkel: Gnr 33, bnr 2934 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2938, snr 1 (ideell andel 1/19) / Gnr 33, bnr 941 (ideell andel 1/9) 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

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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Vegard Eidså Andersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
v.andersen@nordvikbolig.no
982 02 975