

EKEBERG / SIMENSBRÅTEN

Olleveien 14B

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasj^{on}

PRISANTYDNING

Kr 17 500 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

457 490,-

BYGGEÅR

1999

TOTALPRIS

17 957 490,-

ENERGIMERKING

C - Lys grønn

BRA-I/BRA TOTAL

221/221 kvm

TOMTEAREAL

792 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811





Deres nye hjem?

Velkommen til Olleveien 14B,

Her får dere et flott, velholdt og romslig hjem i et svært ettertraktet nabolag. Huset strekker seg over to etasjer og byr på rikelig med boltreplass for hele familien. Boligen er utstyrt med et moderne og avansert teknisk anlegg med energibrønn, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. God planløsning med naturlige soner, fire soverom, to bad og mulighet for separat enhet i underetasjen.

Solrik tomt med frodig beplantning av busker og hekk. Her bor dere rolig og skjermet i et familievennlig nabolag. Kort vei til skoler, barnehager og alt dere trenger i hverdagen.

- Attraktiv og romslig enebolig fra 1999
- Stor, integrert dobbelgarasje med el-lader
- Flott balkong med flott utsikt
- Vannbåren varme i alle rom
- Peis i stuen
- Vaskerom













































UTENDØRS







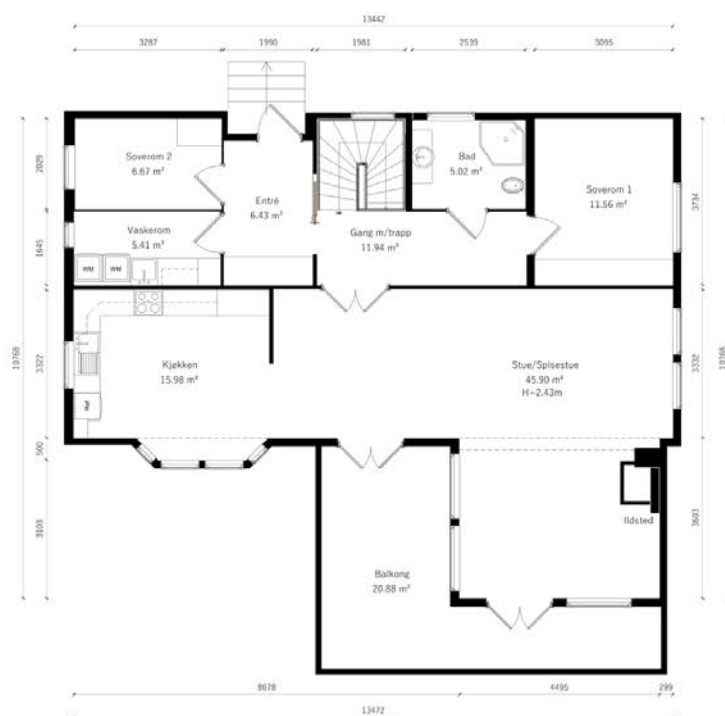






PLANTEGNING HOVEDETASJE





Olleveien 14B

1.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

PLANTEGNING UNDERETASJE





Olleveien 14B

Underetasje



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

ALTERNATIV PLANTEGNING





Olleveien 14B

Underetasje



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

OLLEVEIEN 14B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 17 500 000

Omkostning kjøper

17 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

437 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

438 590 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

457 490 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

17 938 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

17 957 490 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 17 957 490

Eiendomsskatt

Kr 10 306,- (2026)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra Oslo kommune. <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Kr 25 136

Informasjon: Vi gjør særskilt oppmerksom på at dette kun er et estimat av kommunale avgifter for inneværende år. Disse faktureres fire ganger årlig og vil variere etter forbruk.

Estimatet fordeler seg slik:

Renovasjonsgebyr 7 670,10

Vann-og avløpsgebyr 17 230,04

Feie-og tilsynsgebyr 236,00

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Riks-TV abonnement med dekoder. Antenne på loft og dekoder koblet til internett. Et antenneuttak – på vegg i stue, på venstre side av terrassedør nærmest kjøkken. Dekoder kan følge med huset, overføring av eierskap meldes evt til RiksTV.

Abonnement for RiksTV utover NRK-kanaler, må evt tegnes på nytt. Det tilbys ulike kanalpakker – fra ca kr 400/mnd og oppover.

Andre utgifter: Ny eier må etter overtakelse dekke bl.a. kommunale avgifter, strømforbruk, TV/ internett-abonnement, innboforsikring, husforsikring samt andre valgfrie tilleggstenester.

Huset er forsikret hos Gjensidige:

- Årspremie kr 12 346 (etter rabatter). Fornyes juli 2026.
- Innboforsikring kommer i tillegg kr 1 936 (etter rabatter). Fornyes juli 2026.
- Forsikringssum innbo - ca kr 1.500.000.

Det er montert balansert ventilasjon i huset, og Flexit sender nye filtre hver høst. Disse skiftes selv av huseier, abonnement kan overføres til nye kjøpere.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 4 787 708 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 13 268 154 (2024)

Info om formuesverdi: 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.

Beliggenhet

Velkommen til Olleveien 14B! Eiendommen ligger midt i et attraktivt og veletablert boligområde på Ekeberg / Simensbråten. Her bor man nær både skoler, barnehager og grøntområder, med kort vei til Ekebergsletta, Østensjøvannet og Østmarka. Det er svært gode kommunikasjonsmuligheter til Oslo sentrum, bussturen ned tar kun 15 minutter. Området har også nærhet til et bredt spekter av butikker og tjenester.

Historisk sett er Ekeberg et av Oslos eldste bebodde områder, med funn fra bronsealderen og helleristninger som er flere tusen år gamle. I dag fremstår området som et rolig villaområde med lite gjennomgangstrafikk, noe som gjør det ideelt for familier med barn. Nærliggende friområder som Brannfjell og Ekebergsletta gir rike muligheter for turer, lek og friluftaktiviteter for alle

aldersgrupper, året rundt.

Fra boligen kan man ta en sykkel tur til Østmarka og Østensjøvannet, samt til badeplasser ved Bunnefjorden. For variasjon kan man ta turen til Svartdalsskogen og følge stier langs Alnaelva helt til Lillomarka, med tett urskog og brusende elver midt i byen. Ekebergskrenten og områdene rundt Baglerbyen og Gamlebyen byr på historiske omgivelser med gamle småhus, kirkeruiner og Middelalderparken. Skoleveien er trygg og kort, med både Ekeberg skole og Brannfjell ungdomsskole i nærheten.

Dagligvarebehov dekkes enkelt med Spar i Vårveien, Rema 1000 og søndagsåpne Joker og Bunnpris på Ryen. Manglerud senter tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester, inkludert apotek, post, matbutikker, frisør, klesbutikker og Vinmonopol. Bryn senter ligger også i nærheten med mange butikker og helseaktører. Lambertseter Senter gir tilgang til kino, bibliotek, vinmonopol og et stort utvalg butikker og spisesteder.

For den som ønsker aktivitet og trening finnes et omfattende tilbud i området. Mulighetene for friluftsliv er mange, og for de som foretrekker organiserte aktiviteter finnes både treningssentre og idrettslag. Lokale klubber tilbyr alt fra fotball, håndball og ishockey til friidrett, turn, danse- og kampsport, svømming, tennis, hestesport og frisbeegolf. Flere klubber har fasiliteter som kunstgressbaner, svømmebassenger, flerbrukshaller og alpinbakker.

Dette området kombinerer rolig boligliv med nærhet til natur, aktivitet og byens tilbud, og passer for både barn, ungdom og voksne som ønsker et variert og aktivt bomiljø.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Boligen sokner til Ekeberg skole.

Parkering

arkering i egen dobbel garasje eller på gårdsplassen. Det medfølger lader for elbil av type Easee. Laderen er koblet til egen to-fase kurs, som gir en ladeeffekt på opptil 7kw/time.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 792 m²

Tomten er pent opparbeidet med plen, busker og trær.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av huset datert 2003. Tillatelse for boring av energihull samt montering av varmepumpe foreligger, datert 2001.

Byggetegninger:

Megler har innhentet byggetegninger og sammenlignet disse med dagens bruk. I hovedetasjen er det mindre avvik med noen endringer i plassering av vegger, samt fjernet deler av vegg mellom stue og kjøkken.

Ett av rommene i kjelleren benyttes i dag som soverom, men er opprinnelig godkjent som bod og derfor ikke rom for varig opphold. Rommet mangler lysinnslipp og rømningsvei.

Innhold

Areal

BRA - i: 221 m²

BRA totalt: 221 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 108 m² Entré, to soverom, disponibelt rom, bad, garasje og teknisk rom innenfor garasjen.

2. etasje

BRA-i: 113 m² Entré, stue med spisestue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

21 m² Balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Hovedetasjen:

Hyggelig inngangsparti med god lagringsplass i et romslig garderobeskap. Her er det rom for ekstra oppbevaring eller en benk å sitte på når sko og yttertøy tas av og på.

Lyst og luftig oppholdsrom med god soneinndeling. De store vinduene sørger for mye naturlig lys og skaper god atmosfære i hjemmet. Her får dere plass til både sofagruppe, spisebord med plass til mange gjester og en godstol for hyggelige lesekvelder. Boligen er påkostet med bergvarme via varmeveksler, med varme i alle gulv - noe som gir god komfort året rundt. Peisen sørger for god varme på ekstra kalde vinterdager.

Innholdsrikt Norema-kjøkken fra 1999 med lyse fronter, benkeplate av laminat og frittstående hvitevarer. Rikelig med lagringsplass i både skuffer og skap. Det er plass til en hyggelig spisegruppe på kjøkkenet, perfekt for en morgenkaffe mens barna gjør seg klar for skolen. Gulvet på stue/kjøkken er en flott Barry Alloc høytrykkslaminat.

Baderom fra byggeår med flislagte overflater og varme i gulvet. Badet har et romslig dusjkabinett, vegghengt toalett, baderomsinnredning med servant og et stort integrert speil på veggen.

Vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulvet og malte veggplater. Servantskap med benkeplate og utslagsvask, samt plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Over innredningen er det montert oppheng for tørking av klær.

I hovedetasjen finner du et romslig hovedsoverom med integrert garderobeløsning og et ekstra soverom som passer fint som gjesterom eller kontor.

Underetasjen:

Lyst og romslig entré i underetasjen med utgang rett til gårdsplassen. Stor, praktisk skyvedørsgarderobe for oppbevaring av klær og sko. I underetasjen er også en integrert garasje med et teknisk rom, og det er dør rett inn til boligen fra garasjen.

Baderom fra byggeår med flislagte overflater og varme i gulvet. Badet er innredet med badekar og baderomsinnredning med servant og stort innfliset speil.

Videre byr underetasjen på to gode soverom med mange bruksmuligheter, samt et disponibelt rom som benyttes som soverom. Dette rommet er opprinnelig en bod og ikke godkjent rom for varig opphold. Når huset ble bygd ble det tilrettelagt for en separat utleieenhet i underetasjen, så den alternative plantegningen viser et forslag dersom dette skulle være aktuelt. Se mer informasjon under punktet "utleie".

Innbo og løsøre: Løsøre som medfølger boligen:

Fastmontert:

- Gardinstenger stue/kjøkken
- Spot-lampe stue
- Taklampe/spotlampe kjøkken

- Taklamper vaskerom/gang/kontor/soverom 1.etasje
- Taklamper soverom/gang/entre u.etasje
- Vegglampe soverom u.etasje
- Kroker til hengekøye terrasse
- Tørkeoppheng vaskerom
- Sandkasse i hage

Ikke-fast montert:

- Snøskuffe
- Snøspade
- Hageslange
- Gressklipper
- Stige (foldbar, leddet)
- Strøsand
- Takstein (rester fra bygging ligger i hjørne av sørøstre hjørne i hagen)
- Ekstra Lås/låssylinder med 3 nøkler- hvis evt Yale Doorman skiftes ut utgangsdør u.etasje
- Sluk til evt framtidig bad u.etasje
- Kranrør til vask teknisk rom
- Slange + utstyr til sentralstøvsuger (og noen oppsamlereposer/papir)
- Router til mobilt bredbånd (uten SIM-kort)
- WIFI forsterker (tp-link) – til bruk i u.etasje
- Riks-TV boks m/fjernkontroll (og antenne på loft)
- Oppkoblingsenhet (på kontor) for Wifi-tilkobling av ventilasjonsanlegg (på loft)
- Norsk terrasseflagg
- Ekstra lysstoffrør (ikke LED) til kjøkken og garasje (o 2 stk 36 w, 1 stk 30 w, 2 stk 18 w)
- Ekstra batterier til trådløse gulvvarmestater (og verktøy for å skifte dem)
- Vedkurv i kobber

På loft:

- Høytrykkslaminat (noen lm - på loft)- overskudd oppussing
- Hyller
- Bruksanvisninger

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

salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Inge Husvik Ulekleiv

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. Montering av dusjkabinett i bad hovedetasje.

Arbeid utført av NRA Øst AS.

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

Ja, kun av faglært. Skiftet varmeveksler i 2011. Skiftet dobbeltmantlet varmvannsbereider i 2025.

Arbeid utført av OAR Oslo Akershus Rørlegger forretning.

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

Vi hadde eltilsyn i 2019.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, Easee ladeboks (montert i garasje).

Er det foretatt radonmåling?

Ja, ble målt i 2024. Høyeste måleverdi 25 Bq/m³.

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

Privatretslig avtale om maks byggehøyde (1 1/2 etasje), så taket kan ikke heves uten avtale med eiere av Olleveien 14 C/D Olleveien 14 C/D har tinglyst rett til adkomst på vei på nordsiden av Olleveien 14 B. Fra brønnen til bergvarme (på gårdsplassen) går det ledning (med glykol) inn til teknisk rom innerst i garasje. Det kan være noe telehiv rundt disse ledningene.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Balkonger, terrasser, veranda og lignende:

Terrassebordene bærer preg av alder. Slitt av sol og fukt.

Vil etter hver kunne svikte.

Anbefalt tiltak: Terrasegulvet anbefales skiftet i løpet av noen år. Dette inkluderer bjelkelag.

Bad Bad Plan 1 og 2 - overflater gulv: Badets forventede levetid er passert. Etter at forventet levetid er passert er det vanskelig å vite hvor lenge våtrommene vil fungere. Badene har ingen symptomer på lekkasje men dette kan endre seg raskt, særlig om bruksmønsteret endres.

Anbefalt tiltak: Badene oppgraderes med ny membran og tettesjikt ved behov. Det kan kontrolleres for fuktinntrengning regelmessig for å avklare behov.

Bad Bad Plan 1 og 2 - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger): Membran kan ikke påvises. Membran er opplyst i byggesaken til å være levert av Protan. Huset er fra 1999. Det ble på dette tidspunktet benyttet ulike løsninger fra dagens standard og forskrift.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe): Tappevannsanlegget er en kombinasjon av PEX (rør-i-rør) og kobber. Kobber har noe begrenset levetid når det er loddet skjøter. Det mangler tetting (smukk) mellom Pex og varerør i benkeskapet på kjøkkenet mm. Uten tetting mellom varerør og pex vil lekkasjevann i varerøret kunne ende opp i beknkeskapet i stede for ved fordelingsstokk. Anbefalt tiltak: Kontroller skjøter som er loddet regelmessig. Monter smukk i varerørene.

Byggemåte

Skrå tomt med huset fundamentert på kulpute på fjell. Støpt plate på mark med fundament på steinfylling. Grunnmur mot terreng og mot det fri. Konstruksjon med isolert bindingsverksvegg fra byggeår. Malt og luftet liggende trekledning "weatherboards". To-trinns-tetting og med musebånd. W-takstoler med undertak, sløyfer, lekter og takstein. Taket er tekket med betongtakstein lagt på sløyfer og lekter. Ru takstein uten snøfangere.

Renner og nedløp

Renner og nedløpsrør i hvitlakkert stål. Info fra selger:

Avløpsvann fra de 2 takrennene på vestsiden går i 2 separate nedgravde rør ut til hekk mot veien. Det er montert rister på disse to takrennene for å hindre at løv etc setter seg fast i rør under bakken.

Vinduer og dører

Vinduer med to lags energiglass fra byggeår.

Entredør i 1.etg fra 2017.

Entredør i 2.etg fra byggeår.

Balkong i 2. etasje

Balkong i plan 2 med terrassebord og rekkverk fra byggeår.

Garasje

Integrert garasje med to garasjeporter. Disse portene åpnes med håndholdte fjernkontroller, samt en stasjonær åpner. Det er montert lader for elbil av typen Easee. Innenfor garasjen er et teknisk rom hvor blant annet varmeveksleren er plassert.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon om eiendommen.

Øvrig informasjon

Adresse

Olleveien 14B, 1182 OSLO

Gnr. 149, bnr. 873, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Pål Runar Moen og Unni Fadum Moen

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Lys grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Huset har et avansert og moderne teknisk anlegg med energibrønn, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Bergvarme via varmeveksler sørger for varme til alle rom – også på begge bad.

Peis i stuen.

Aggregat med balansert ventilasjon og varmegjenvinner plassert på loftet.

Selger informerer om et strømforbruk på 13 894 kw/t for 2025. I tillegg har de ladet elbil med 3366 kw/t samme år.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om

Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtaale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-4220.

Området er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), heretter kalt småhusplanen, er en reguleringsplan som gir detaljerte føringer for videreutvikling av eiendommer innenfor store deler av byens områder med eksisterende småhusbebyggelse. I oktober 2025 kom avgjørelsen om at Kommunal- og distriktsdepartementet ikke godkjente Oslo kommunes nye småhusplan. Kommunen arbeider nå med å finne løsninger for planen.

Midlertidig forbud mot tiltak

Det er ikke mulig å ferdigstille småhusplanen til dagens midlertidige forbud mot tiltak (MFT) går ut. Plan- og bygningsetaten varsler derfor forlengelse av det midlertidige forbudet mot tiltak ut året (ut 2026), slik at arbeidet med småhusplanen kan ferdigstilles. Det midlertidige forbudet blir ikke like strengt som før. Det vil bli mulig å søke om byggetillatelse for flere tiltak enn tidligere.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:

1983/8540-1/105 22.03.1983 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 15

1989/3973-1/105 20.01.1989 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 15
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1989/35547-1/105 07.06.1989 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom.

1998/14891-1/105 16.03.1998 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 15

GRUNNDATA

1983/8541-1/105 22.03.1983 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 15

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler eier av boligen. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Det er 3 boliger som benytter samme innkjøring fra Olleveien. Enhetene i Olleveien 14C/D har tinglyst ferdselsrett i vei over eiendommen.

Utleie

Adgang til utleie: Det er tillatt å leie ut huset, men det er ingen utleiedel slik huset står i dag.

Det er tilrettelagt for bygging av separat enhet i underetasje, men dette har vært ubenyttet i ca 25 år og er ikke testet på noen som helst måte. Følgende tilrettelegging ble gjort:

- (1) Klargjort for rør-i-rør
 - (a) til kjøkken i vegg bak skyvedørgarderobe i midterste rom
 - (b) til dusj/servant/wc i nåværende gang

- (2) Jordet elektrisk stikkontakt på vegg i gang.

- (3) Selger har bilde som viser hvor alle avløpsrør er plassert - kjøper vil få dette.

- (a) Åpning for sluk i gulv er plassert litt til venstre under rør-i-rør skap på vegg.

- (i) Sluk til å sette ned i åpning følger med (i teknisk rom)
- (ii) Avløp/sluk ikke testet etter bygging – kan inneholde noe avrettingsmasse.

- (iii) Gulvbelegg over sluk ved vegg 'gir litt etter'.

- (b) De resterende avløpsrør er skjult i vegg/under gulvbelegg.

- (4) Rør/avløp til evt framtidig separat enhet er ikke testet etter bygging og teknisk tilstand er derfor ukjent.

- (5) Ventilasjonsanlegget er installert med hele huset som en enhet. Separat ventilasjon bør vurderes ved evt etablering av separat enhet.

Radonmåling

Det er foretatt radonmåling av boligen og resultatet viste ca. 25 becquerel per kubikkmeter som høyeste verdi. Dette er under tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon, se: www.dsa.no/radon

Diverse

Sentralstøvsuger

Flexit sentralstøvsuger plassert på vegg i teknisk rom.

Det er to uttak i boligen:

Hovedetasje - ved siden av dør til stue.

Underetasje - på vegg på motsatt side av dør til bad.

Varmtvannstank

Ozo dobbeltmantlet bereder OC300 - 300 liter - installert ny januar 2025.

Nedgravd strømledning på eiendommen

Strømledning til Olleveien 14C/D er gravd ned på eiendommen til 14B. Den går i rett linje fra stolpe sørvest i Olleveien og under plen/beplantning inn til 14D. Påvises ved overdragelse.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne

boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett

eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor

selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 122 500,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Markedspakke: kr 24.850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 7 900,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 180 150,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig | Meglerkoordinator
marthe.holt.jensen@emera.no
Tlf: 906 33 227

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

05.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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

OLLEVEIEN 14B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260011	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Unni Fadum Moen	Pål Runar Moen
Gateadresse	
Olleveien 14B	
Poststed	Postnr
OSLO	1182
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	83983890

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: UFM, PRM

Document reference: 02260011

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av dusjkabinett i bad hovedetasje

Arbeid utført av

NRA Øst AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet varmeveksler i 2011. Skiftet dobbeltmantlet varmvannsbereder i 2025

Arbeid utført av

OAR Oslo Akershus Rørlegger forretning

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi hadde eittilsyn i 2019

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee ladeboks (montert i garasje)

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble målt i 2024

21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

Høyeste måleverdi 25 Bq/m³

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Privatrettslig avtale om maks byggehøyde (1 1/2 etasje), så taket kan ikke heves uten avtale med eiere av Olleveien 14 C/D Olleveien 14 C/D har tinglyst rett til adkomst på vei på nordsiden av Olleveien 14 B. Fra brønnen til bergvarme (på gårdsplassen) går det ledning (med glykol) inn til teknisk rom innerst i garasje. Det kan være noe telehiv rundt disse ledningene.

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02260011

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unni Fadum Moen	f0efa20a00fb24ed13781d b28ca6c7b3e069620f	09.01.2026 15:36:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål R. Moen	23b302506552d2494e26 83923e5cd8810e668208	09.01.2026 15:32:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260011

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-149/873	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 25 136,14
Eiendomsadresse:	Olleveien 14B 1182 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 10 306,00
Fakturamottaker:	Moen Pål Runar Olleveien 14b 1182 OSLO		
Eiernavn:	Moen Pål Runar	Totalt	NOK 35 442,14

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Renovasjonsgebyr	7 670,10
Vann- og avløpsgebyr	17 230,04
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Eiendomsskatt	10 306,00
Totale avgifter	35 442,14

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Adresse

Olleveien 14B, 1182 OSLO

Dato for energimerking

09.01.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-244828

Byggeår

1999

Byggningsnummer

81691606

Gårdsnummer

149

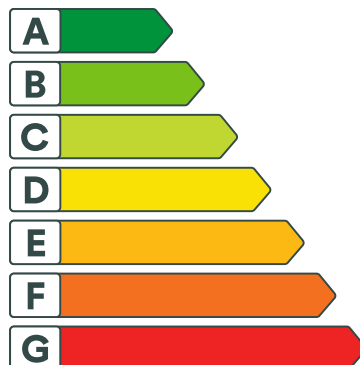
Bruksnummer

873

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Bygningsinformasjon

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

181 m²

Oppvarmet bruksareal

181 m²

Ventilasjonsstype

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

114.43 kWh/m² per år

Energiarakter

C

Beregnet levert energi i lokalt klima

114.43 kWh/m² per år

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

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.



Olleveien 14B, 1182 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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.

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Olleveien 14B

1182 Oslo

Gnr: 149 Bnr: 873



Bygningssakkyndig
Inge Husvik Ulekleiv

Rapport kode: 248650
Opprettet: 23.01.2024
Utskrift: 19.01.2026



Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: inge@ulekleiv.no
Telefon: 48125185





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggeforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Olleveien 14B

1182 Oslo

Gnr.: 149 Bnr.: 873

Bygningsansvarlig:

Inge Husvik Ulekleiv

Opprettet: 23.01.2024

Utskrift: 19.01.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråta 2D
2000 Lillestrøm

E-post: inge@ulekleiv.no

Telefon: 48125185



Bygningssakkyndig - Inge Husvik Ulekleiv

Bygningssakkyndig

Søylen BSK AS, Org.nr: 828 238 612

Inge Ulekleiv er utdannet tømrer, ingeniør og takstmann og har mer enn 25 års erfaring fra byggebransjen som entreprenør og takstmann. Rapporten utarbeides av Ingeniør Ulekleiv ENK på vegne av Søylen BSK AS.

Søylen BSK AS er ansvarlig for rapporten og dens faglige innhold.

Jeg er en av seks takstmenn som har etablert selskapet Søylen BSK AS.

I forbindelse med tilstandsrapporter opptre vi som bygningssakkyndige.



Godkjenningsmerker / logoer

NITO



BVN BYGGEBRANSJENS
VÅTROMSNORM
GODKJENT
VÅTROMSBEDRIFT

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600:2018 (NS 3600 eventuelt NS3424) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter NS 3940:2023. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell, ikke-destruktiv befaring og gjelder kun de forhold som er dokumentert på befaringstidspunktet. Rapporten er ment som en informasjonskilde for potensielle kjøpere og gir en vurdering av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapportens vurderinger er kun ment som beslutningsstøtte, og kan ikke erstatte egen teknisk eller juridisk rådgivning. Skjulte feil og mangler kan forekomme uten at disse er avdekket eller omtalt her. Takstmannen fraskriver seg ethvert ansvar for feil eller mangler som ikke er synlige eller tilgjengelige ved befaring, eller som ligger utenfor rapportens omfang. Kjøper anses kjent med alle opplysninger som fremkommer tydelig i en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingsloven § 3-10. Takstmannens samlede ansvar for direkte økonomisk tap – herunder krav om erstatning eller prisavslag som følge av feil og mangler i rapporten – er uansett begrenset oppad til det honorar som er fakturert for utarbeidelsen av denne rapporten. Ovennevnte ansvarsbegrensning gjelder ikke dersom tapet følger av forsett eller grov uaktsomhet fra takstmannens side. Dersom noen forhold i rapporten medfører tvil eller behov for avklaringer, anbefales det å innhente særskilt fagkyndig bistand før endelig handel eller beslutning.

Forutsetninger

Eiendommen ble første gang befart i januar 2024 med tanke på utarbeidelse av en tilstandsrapport. Flere påpekte mangler er i ettertid utbedret av eier. Rapporten legger eiers opplysninger om disse utbedringene til grunn for tilstanden. Likeså legges egenerklæringen til grunn. Det ble i januar 2026 gått en ny og noe forenklet befaring av eiendommen. På befaringstidspunktet i 2026 var det 6 kuldegrader og var taket dekket av snø. Boligens byggeår legger også premisser for tilstand og forventninger. Huset har et avansert og moderne teknisk anlegg med energibrønn, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Dette er utover forventet i boliger fra denne byggeperioden. Dette gir øket komfort men krever noe forståelse for drift av anlegget. Det er viktig å forstå et byggverks behov for oppfølging og vedlikehold. Dette er et kontinuerlig arbeid som starter den dagen huset er ferdig bygget.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
6 stk**Renner, nedløp og beslag**

Renner og nedløp

Bad - Bad Plan 1 og 2.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom

Kontroll i tilliggende konstruksjoner



Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 32 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger

Bad - Bad Plan 1 og 2.

Ventilasjon

Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Vannbåren varme

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Andre rom (eksklusive spesialrom) - Garasje i Plan 1.

Overflater - Gulv

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Garasjeporter

TG 2 4 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bad - Bad Plan 1 og 2.

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

TG 3 0 stk

TG IU 0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Tilstandsgrad settes etter NS3600. Vurdering av tilstandsgrad vil ofte ha en skjønnsmessig faktor og det er derfor viktig å lese hva som er grunnlaget for valgt grad. Beskrivelsen av tilstanden til et rom eller en bygningsdel vil være mer presis enn en satt tilstandsgrad.

Olleveien 14B

1182 Oslo

Gnr.: 149 Bnr.: 873

Bygningsansvarlig:

Inge Husvik Ulekleiv

Opprettet: 23.01.2024

Utskrift: 19.01.2026

Søylene BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsgata 2D
2000 Lillestrøm

E-post: inge@ulekleiv.no

Telefon: 48125185



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Pål Runar Moen **Rekvirert dato:** 19.01.2024

Besiktigelse

Til stede: Pål Runar Moen
Raymond Pettersen
Inge Husvik Ulekleiv
Unni Fadum Moen **Besiktigelsesdato:** 04.01.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Eiendommen ble første gang befart 23.01.2024 med tanke på utarbeidelse av en tilstandsrapport. Ny befaring 05.01.2026 danner grunnlag for oppdatert rapport.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Olleveien 14B, 1182 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr **Bnr**
149 873

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Pål Runar Moen
Unni Fadum Moen

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Grunnbok og matrikkel, Statens Kartverk	10.01.2026	
Saksinnsyn Oslo Kommune	10.01.2026	Sett på byggesak.

Olleveien 14B

1182 Oslo

Gnr.: 149 Bnr.: 873

Bygningsansvarlig:

Inge Husvik Ulekleiv

Opprettet: 23.01.2024

Utskrift: 19.01.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsgata 2D
2000 Lillestrøm

E-post: inge@ulekleiv.no
Telefon: 48125185



Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	792
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Grunnboken, Statens Kartverk

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet eiet tomt.

Opparbeidet med plen, busker og trær.

Bygninger på eiendommen

Enebolig med int. garasje.

Byggeår	Kommentar til andre tiltak
1998	Bygget enebolig med garasje.

Olleveien 14B

1182 Oslo

Gnr.: 149 Bnr.: 873

Bygningsansvarlig:

Inge Husvik Ulekleiv

Opprettet: 23.01.2024

Utskrift: 19.01.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråta 2D
2000 Lillestrøm

E-post: inge@ulekleiv.no
Telefon: 48125185



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
Plan 1	108	
Plan 2	113	21
Sum:	221	21
Sum BRA:	221	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Plan 1	BRA-i: Sov3, Sov4, Sov5, Vindfang, Gang/trapp, Bad, Sluse, Garasje, Teknisk.
Plan 2	BRA-i: Sov1, Vaskerom, Kjøkken, Hall/trapp Bad, Sov2, Stue. TBA: Balkong

Kommentar til arealopplysninger

Bod benyttes som soverom. Mangler lysinnslipp (dagslysflate) og rømningsvei.



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur mot terreng og mot det fri.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Skrå tomt med huset fundamentert på kultpute på fjell.

TG 1

Fundamenter

Støpt plate på mark med fundament på steinfylling.

TG 1

Grunnmur

Bindingsverk isolert og sprøytet med betong utvendig. Dette regnes som en risikokonstruksjon på grunn av muligheten for kondens i veggkonstruksjonen. Det er ikke detektert fukt i vegg i Olleveien, men det er anbefalt å følge opp og kontrollerer jevnlig om dette endrer seg. Se også under punkt «vegger mot terreng».

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenerende grunn

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Tomten er sprengt ut og huset fundamentert på drenerende steinmasser. Ingen drensledning nødvendig når grunnen under huset er drenerende.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Klimavegg 2.etg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Isolert bindingsverksvegg fra byggeår.

TG 1

Kledning

Malt og luftet liggende trekledning "weatherboards". To-trinns-tetting. Montert musebånd.



Levetider

Avhengig av vedlikehold og oppfølging vil utvendig trekledning ha en teknisk levetid på 40 til 80 år og mer.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer og dører fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer med to lags energiglass fra byggeår. Ut og innvendig malt. Normal bruksslitasje for alder.

Entredør i 1.etg fra 2017. Entredør i 2.etg fra byggeår.

Levetider

Vinduer og dører har i h.h.t. Byggforsk behov for maling ca. hvert 8. år. Ved godt vedlikehold kan levetiden strekke seg til 40 til 50 år.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Balkong i plan 2.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Balkong i plan 2 med terrassebord og rekkverk fra byggeår. Vesentlige deler av forventet levetid på terrassegulvet er passert.

Årsak / Konsekvens:

Terrassebordene bærer preg av alder. Slitt av sol og fukt. Vil etter hver kunne svikte.

Anbefalt tiltak:

Terrasegulvet anbefales skiftet i løpet av noen år. Dette inkluderer bjelkelag.

Bilder



Balkonggulv sett fra undersiden.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

W-takstoler for tung takteking.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

W-takstoler med undertak, sløyfer, leker og takstein. Godt luftet.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertak var delvis dekket med snø ved befaringen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, leker og yttertekking)

Taket er tekking med betongtakstein lagt på sløyfer og leker. Ru takstein uten snøfangere.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Renner og beslag fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 0

Renner og nedløp

Renner og nedløpsrør i hvitlakkert stål. Nye nedløpsrør rett montert 2025 med fals ut fra veggen.

Bilder



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Påforede vegger mot terreng. (Se også punkt under «grunnmur»)

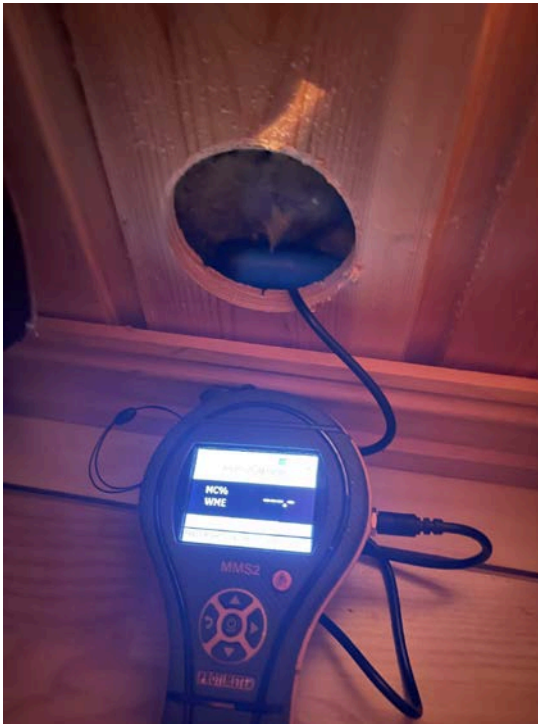
Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Vegger

Vegg mot terreng under trappen er påforet med trepanel. Det tatt hull for fuktsøk bak panel. Det var ikke indikasjon på fukt mot veggen ned mot gulvet. (Se bilde)

Bilder



Fuktsøk med innstikkpinner og Protimeter MMS2



Bad Bad Plan 1 og 2.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Begge badene er fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Noe riss i fuger mot vegg. Badets forventede levetid er passert.

Årsak / Konsekvens:

Etter at forventet levetid er passert er det vanskelig å vite hvor lenge våtrommene vil fungere. Badene har ingen symptomer på lekkasje men dette kan endre seg raskt, særlig om bruksmønsteret endres.

Anbefalt tiltak:

Badene oppgraderes med ny membran og tettesjikt ved behov. Det kan kontrolleres for fuktinntrengning regelmessig for å avklare behov.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran kan ikke påvises. Membran er opplyst i byggesaken til å være levert av Protan.

Årsak / Konsekvens:

Huset er fra 1999. Det ble på dette tidspunktet benyttet ulike løsninger fra dagens standard og forskrift.

Anbefalt tiltak:

Badene anbefales oppgradert ved behov.

TG 1

Ventilasjon

Badene er tilknyttet ventilasjonsaggregat.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ingen konstaterte fuktskader i tilliggende vegg mot naborom. Benyttet protimeret MMS2. Nå dette ikke gir utslag med pinner stukket inn i treverk betyr det at det er under 7 vekt% fukt. Under 18% regnes gjerne som ok.

Bilder



Ingen konstatert fukt i tilliggende vegg. Benyttet innstikkspinner og Protimeter MMS2.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom bygget som våtrom fra byggeår. Ikke prosjektert for "fritt bruksvann" (dusj på vegger og gulv)

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Vinylbelegg på gulvet fungerer som membran.

TG 1

Overflater - Vegger

Malte veggplater

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Vinylbelegg klemt i klemring i sluk.

TG 1

Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet ventilasjonsanlegg

Olleveien 14B

1182 Oslo

Gnr.: 149 Bnr.: 873

Bygningsansvarlig:
Inge Husvik Ulekleiv
Opprettet: 23.01.2024
Utskrift: 19.01.2026

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjellergrata 2D
2000 Lillestrøm
E-post: inge@ulekleiv.no
Telefon: 48125185



TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

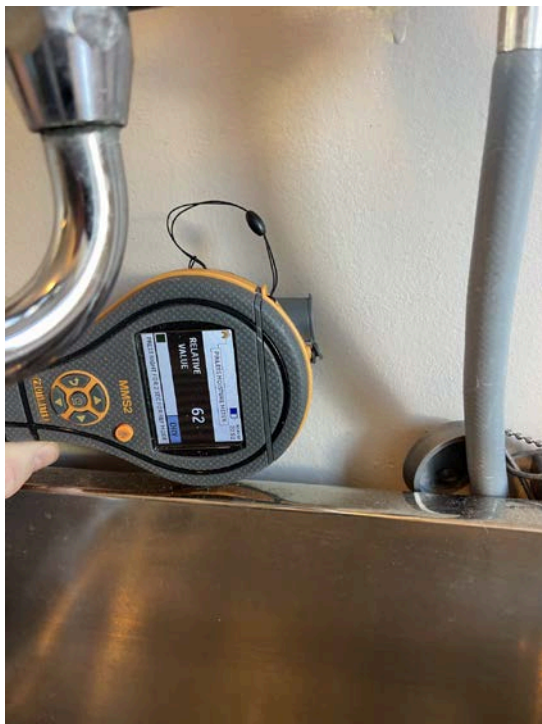
Fra byggeår med normal bruksslitasje. Forventet levetid er passert. Kan påregnes å måtte skiftes.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ingen påvist fuktighet.

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med innredning fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 1

Avtrekk

Tilknyttet aggregat. Forserbart.

TG 1

Innredning

Innredning fra Norema. Normal bruksslitasje for alder. Forventet levetid er passert.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn og trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Trebjelkelag (Bindingsverk) med gulvplater og belegg.

TG 1

Gulv på grunn

Støpt gulv på grunn.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Innvendig trapp i malt furu fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Hvitmalt furutrapp med rekkverk og håndløper. Normal bruksslitasje.

Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Peis og skorstein

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Innmurt peisinnsats. Skiferplate på gulv foran peisen.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Leca elementpipe eller tilsvarende. Ingen synlige riss eller mangler. Feier har godkjent anlegget.

Bilder



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Kaldt loft med w-takstoler.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Det er lagt plankegulv mellom takstolene. I Det anbefales at vindsperren festes mot raftet. (Mindre avvik)

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Godt ventilert i gavlene.

Olleveien 14B

1182 Oslo

Gnr.: 149 Bnr.: 873

Bygningsansvarlig:
Inge Husvik Ulekleiv
Opprettet: 23.01.2024
Utskrift: 19.01.2026

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjelleråta 2D
2000 Lillestrøm
E-post: inge@ulekleiv.no
Telefon: 48125185



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Bod innerst i kjeller benyttes som soverom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Tilfredsstillende med unntak av i bodrom som benyttes som soverom i kjeller. De to andre soverommene har gode alternative rømningsveier som gjør at bodrom/sov ikke ville fått krav om dette. Det skal være alt. rømning fra hvert andre rom.

Dagslysflate

Gode dagslysflater med unntak av i bodrom som benyttes som soverom i kjeller.

Takhøyde

God takhøyde i alle rom.

Bilder



Bod i kjeller benyttes som soverom. Har ikke tilfredsstillende alternativ rømningsvei om noe begrenset dagslysflate.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Radon er en naturlig, radioaktiv gass fra grunnen der det først og fremst er fjell. Det anbefales å måle konsentrasjonen med radon i den kalde årstiden for å kontrollere om det anbefales tiltak. Eneste måte å finne dette sikkert er å måle. Det er foretatt radonmåling i Olleveien.

Vurdering / Avvik

TG 0

Radon

Dokumentasjon fra måling gir resultat langt under grenseverdiene. Dette gir etter forskriften tilstandsgrad TG0

Andre rom (eksklusive spesialrom) Garasje i Plan 1.

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Garasje med inngang fra kjeller.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Støpt gulv på grunn

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

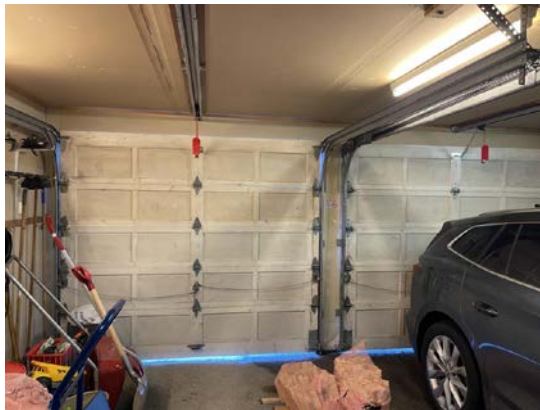
Garasjen har ventiler i fasade for utlufing.

TG 1

Garasjeporter

Garasjeportene tetter ikke mot gulvet. Dette er gjort med hensikt. Porter fra byggeår. Sett bort fra portene så er garasjen isolert. Annen type port vil gi varm garasje.

Bilder



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Huset har eget teknisk rom for grunnvarmepumpe mm. Tilstandsgrad tar ikke hensyn til alder. Komponenter kan ha behov for utskifting.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Stoppekran i teknisk rom.

TG 0

Varmtvannsbereder

Dobbeltmantlet bereder tilknyttet varmepumpe. Ny i 2025

TG 1

Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulvene.

TG 1

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Varmepumpe henter energi fra brønn. (Grunnvarme)

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Aggregat med balansert ventilasjon og varmegjenvinner plassert på loftet.

TG 2

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Tappevannsanlegget er en kombinasjon av PEX (rør-i-rør) og kobber. Kobber har noe begrenset levetid når det er loddet skjøter. Det mangler tettering (smukk) mellom Pex og varerør i benkeskapet på kjøkkenet mm. (Se bilde)

Arsak / Konsekvens:

Uten tetting mellom varerør og pex vil lekkasjevann i varerøret kunne ende opp i beknkeskapet i stede for ved fordelingsstokk.

Anbefalt tiltak:

Kontroller skjøter som er loddet regelmessig. Monter smukk i varerørene.

Bilder



Mangler tettering mellom pex-rør og varerør.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Skjult elektrisk innlegg fra byggeår. Ble sjekket i 2024. Etter forskriften skal er ikke dette del av kontrollen i 2026. Tilstandsgrad er fra vurdering i 2024.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1999	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	Anlegget er fra 1999 Samsvarserklæring gjelder kun 5 år.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		kke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2020	Tilsyn fra Elvia
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 1

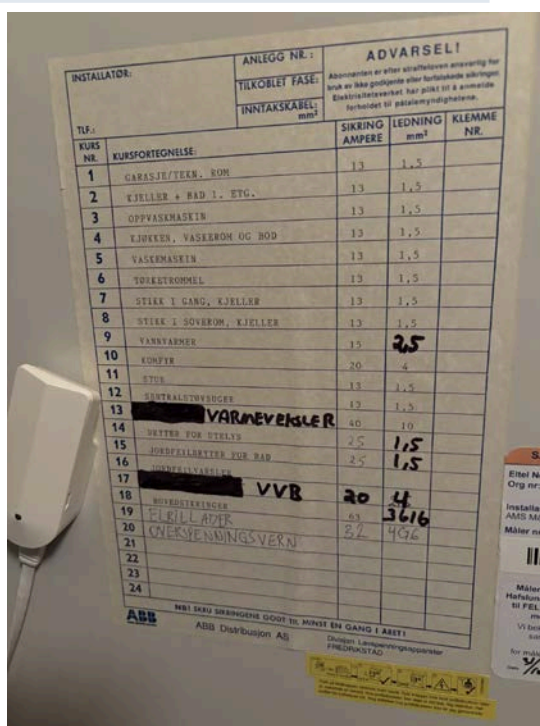
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke påvist avvik på anlegget i forbindelse med befaringen utover avvik på kursanvisningen. Dette er rettet av eier i juni 2025. Anlegget ble sist kontrollert i 2020. Det er gjort endringer og installert elbillader og overspenningsvern senere år.

Bilder



Sikringsskap med automatsikringer.





Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Branntekniske forhold virker å være ivaretatt.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Både slange og pulverapparat.
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Egen sluse fra garasje / teknisk rom.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Varsling, rømningsveier og slikkemidler virker å være ivaretatt.

Olleveien 14B

1182 Oslo

Gnr.: 149 Bnr.: 873

Bygningsansvarlig:
Inge Husvik Uleklev
Opprettet: 23.01.2024
Utskrift: 19.01.2026

Søylen BSK AS
Foretaksnr.: 828238612
Adresse: Kjelleråta 2D
2000 Lillestrøm
E-post: inge@uleklev.no
Telefon: 48125185



Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova:
"Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Bod i kjeller benyttes som soverom. Mangler tilstrekkelig dagslysflate.

Signatur

Signatur

Lillestrøm - 19.01.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG INGE HUSVIK ULEKLEV

ØVRIGE VEDLEGG



Nabolagsprofil

Olleveien 14B - Nabolaget Simensbråten - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Simensbråten Linje NC2, 23, 34, 34X	4 min 0.3 km
Ryen T-bane, buss	16 min 1.3 km
Brattlikollen Linje 1, 4	16 min 1.3 km
Sportsplassen Linje 13, 19	21 min 1.8 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3.8 km

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	4 min 2.1 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	5 min 2.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	17 min 1.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.2 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	8 min 3.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

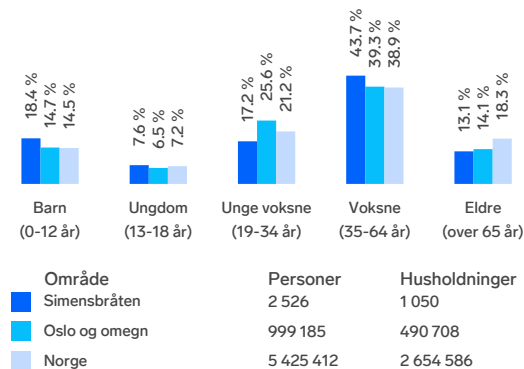
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vårveien barnehage (1-5 år) 88 barn	4 min 0.3 km
Lille Ekeberg barnehage (1-5 år) 131 barn	7 min 0.6 km
Brumlebassen barnehage (0-5 år) 52 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Spar Simensbråten	4 min
Rema 1000 Ryen PostNord	16 min 1.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



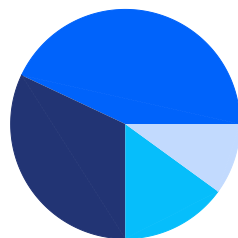
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Ekeberg skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Ekebergsletta	13 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	1.1 km	
🏊 SATS Ryen	20 min	🚶
🏊 EVO Ryen	21 min	🚶

Boligmasse



43% enebolig
15% rekkehus
10% blokk
32% annet

«Godt sted å bo. I byen, på landet.»

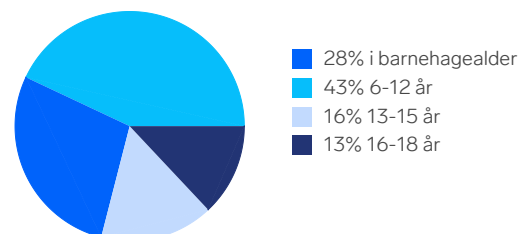
Sitat fra en lokalkjent



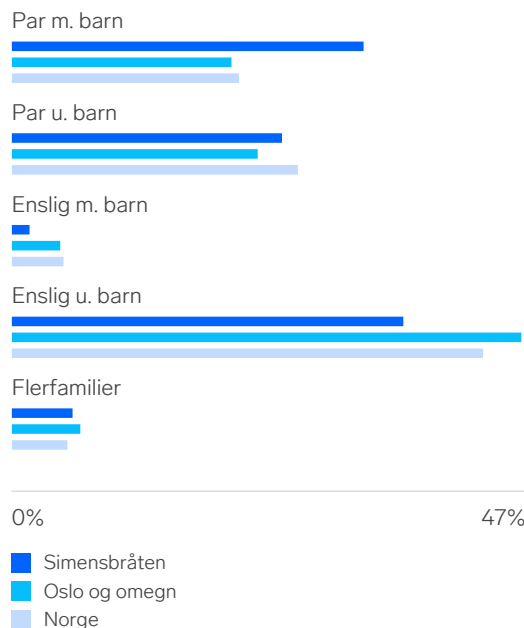
Varer/Tjenester

📍 Manglerud Senter	22 min	🚶
📍 Ditt apotek Kværnerbyen	23 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

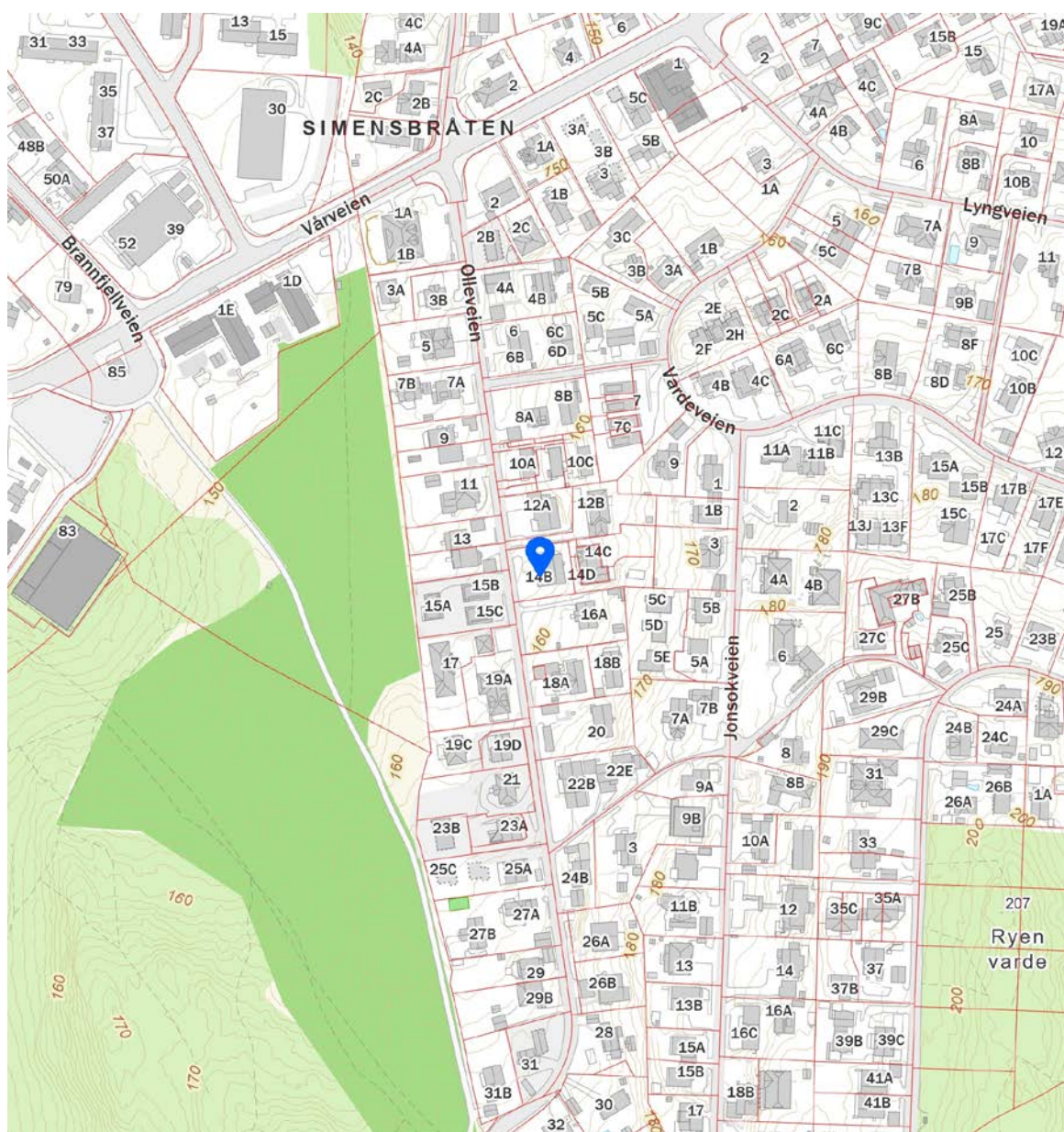
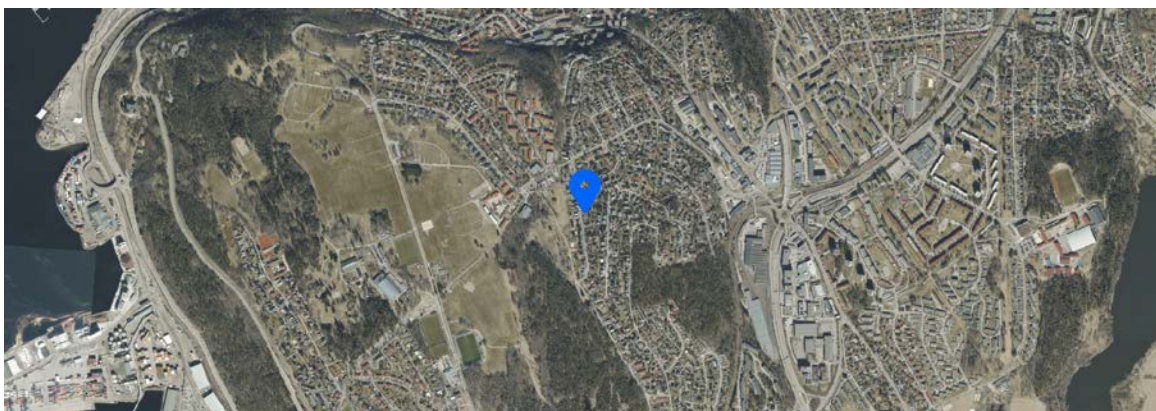


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



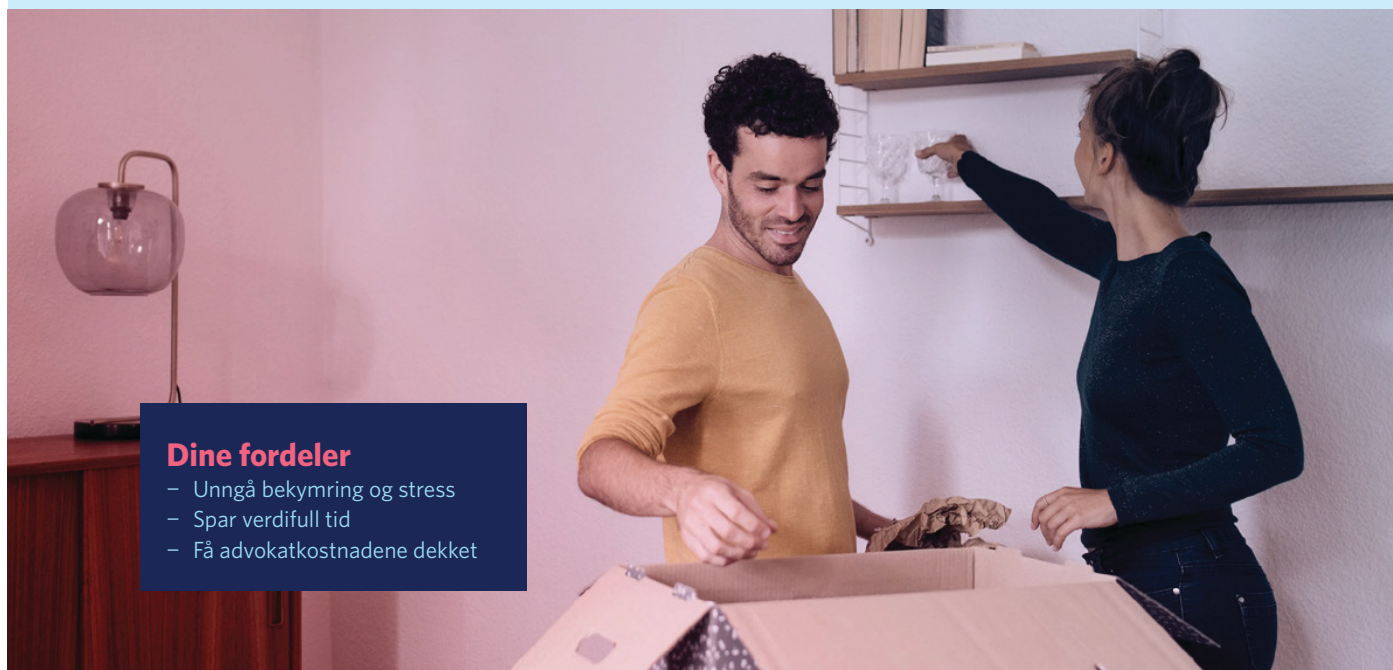
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING