



■ BORTE VEGG. Eiendoms-  
megler Kåre Ådne Olsen  
anbefalte boligselgeren å  
fjerne drøyt tre meter vegg i  
stuen og montere trapp til  
kjelleren.  
Foto: Ståle Andersen

# 45.000 kroner gjorde uselgelig til attraktivt

## ■ EIENDOM

En ny trapp inn, 3,5 meter stuevegg og et barbord ut. Investeringer for 45.000 kroner gjorde boligen ikke bare salgbar, men også til en gullgrube for selgeren.

LARS-ERIK NYGAARD  
OSLO

Velmente råd fra eiendoms-  
megleren og rundt 45.000  
kroner i tilleggsinveste-  
ringer var det som skulle til:

– Etter at selger gjorde visse  
byggnings- og innrednings-  
messige endringer ble boligen solgt  
i løpet av 24 timer. Fem budgi-  
vere var med i budrunden på  
boligen, som inntil da hadde  
ligget ute i fem måneder for salg  
i boligmarkedet, sier eiendoms-  
megler Kåre Ådne Olsen i Privat-  
megleren Prestige.

Den mest aktuelle kjøpergruppen –  
barnefamilier – ville neppe leie ut kjeller-  
etasjen. Følgelig måtte det inn en trapp  
mellom de to etasjene. I tillegg kunne man  
oppleve stue og kjøkken som ganske tunnel-  
preget.

Eiendomsmegler Kåre Odne Olsen

### Forskjeller

I oktober ifjor la Olsen ut to  
leiligheter i John Collets Allé på  
Ullevål i Oslo for investor og  
eiendomsutvikler Anders Formo.  
Leilighetene utgjorde hver sin  
del av en tomannsbolig.

Den ene leiligheten hadde  
utbygget loft, den andre utbygget  
kjeller. Verditaksten var den  
samme. Men da leilighetene ble  
lagt ut for salg, var det bare  
leiligheten i tomannsboligens  
andre etasje og loft som fikk  
respons i markedet.

– Forskjellene på leilighetene

var åpenbare. Leiligheten i andre  
etasje var mer åpen og hadde  
innvendig trapp til loftsetasjen.  
Dessuten var kjøkkenløsningen  
en annen enn nede. Fire budgi-  
vere var inntil før leiligheten  
ble solgt i februar for 6,4 milli-  
oner kroner, sier eiendomsme-  
gler Olsen.

### Tap uten trapp

Leiligheten i første etasje ble  
opprinnelig markedsført med  
kjellerleilighet med egen  
inngang.

– Men den mest aktuelle

kjøpergruppen – barnefamilier  
– ville neppe leie ut kjellereta-  
sjen. Følgelig måtte det inn en  
trapp mellom de to etasjene. I  
tillegg kunne man oppleve stue  
og kjøkken som ganske tunnel-  
preget. Å skifte ut en barbordlø-  
sning på kjøkkenet og åpne  
veggen inn mot trappeløpet til  
kjelleren ville trolig gjøre leilig-  
heten mer attraktiv. Og når man  
selger en nyrehabilitert leilighet  
for oppunder syv millioner  
kroner, må den slås på plass,  
sier Olsen.

Han mener selger måtte investere  
rundt 45000 kroner.

– I mars ble leiligheten lagt ut  
for salg på nytt. Trappen kostet,  
montasjen likeså. Åpningen der  
drøyt tre meter vegg var fjernet,  
måtte forsterkes med en bjelke.  
Men omkostningene var tross alt  
små, mener Olsen.

### Rask respons

Responsen uteble ikke.

– I løpet av 24 timer var

boligen solgt for 6,8 millioner  
kroner – 400 000 kroner mer  
enn leiligheten i etasjen over  
med samme verditakst, men  
opprinnelig med langt bedre  
respons i markedet, sier eien-  
domsmegler Kåre Ådne Olsen i  
Privatmegler Prestige.

Hans oppdragsgiver, Anders  
Formo, ønsker ikke å kommentere  
salget av leilighetene i John  
Collets Allé.

[lars.nygaard@dn.no](mailto:lars.nygaard@dn.no)

## DN retter

I artikkelen «Fanget i bulgarsk  
feriefelle» stod det at norske  
investorer hadde skutt inn  
knappe 800 millioner kroner i  
leilighetsprosjektet Aheloy  
Beach. Det riktige tallet skulle  
vært knappe 80 millioner kroner.  
DN beklager.