



Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168
E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld:	Kr 1 797 789,-
Omkostn.:	Kr 9 562,-
Total ink omk.:	Kr 4 297 351,-
Felleskostn.:	Kr 13 287,-
Selger:	Juey Nguyen
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	2019
BRA-i/BRA Total	40/48 kvm
Tomtstr.:	10351.3 m²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 236, bnr. 234
Andelsnr.:	106
Oppdragsnr.:	1002250324

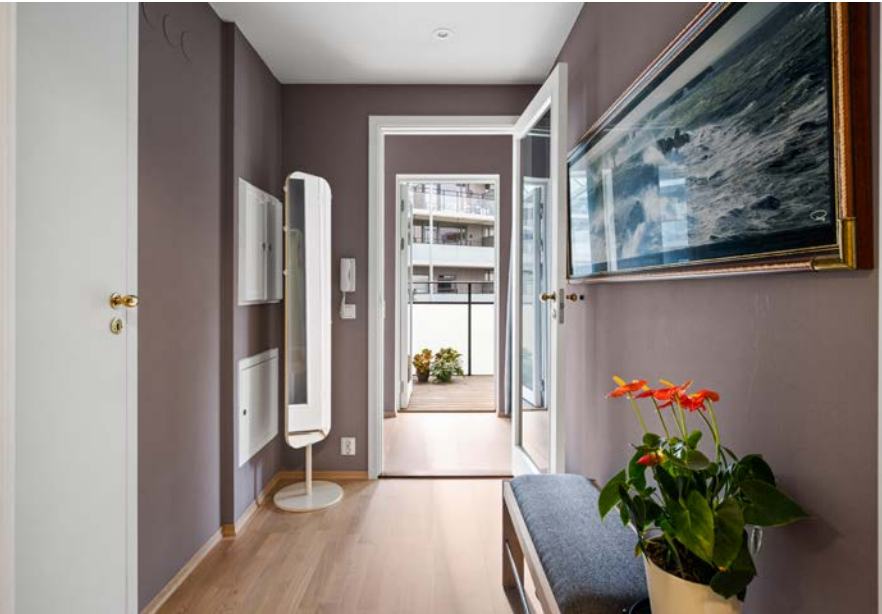
VELKOMMEN INN!

Velkommen til "easy living" i Kværnerbyen!

Boligens fellesgjeld kan nedbetales og felleskostnader vil justeres ned til ca. kr. 4 032,- pr. mnd!

- Kvaliteter:
- Ny i 2019 m/heis
 - Hele boligen vendt mot bilfrie fellesarealer
 - Stor og herlig balkong på 10 kvm
 - Fantastisk felles takterrasse
 - Stor kjellerbod på 8 kvm
 - Lave felleskostnader med akonto v.vann/fyring inkludert, samt TV/internett
 - Mulig å kjøpe eksternt garasjeplass i oppvarmet kjeller til fastpris

Enkel tilgang til "alt" man skulle trenge i hjertet av Kværnerbyen. I umiddelbar nærhet til boligen har man treningssenter, kollektiv transport, matbutikker, kafeer og restauranter. Flotte rekreasjonsmuligheter med Svartdalsparken og Alnaelva som nærmeste nabo. Gangavstand til Bjørvika, Sørenga, Gamlebyen, Ekeberg og Vålerenga m.m.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen24

Egenerklæring60

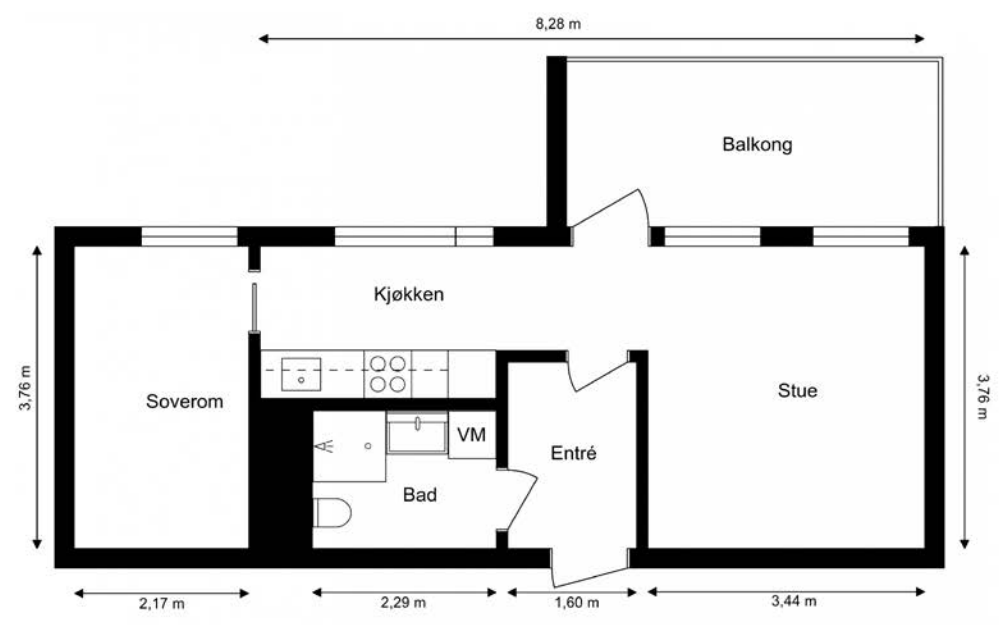
Nabolagsprofil.....89

Forbrukerinformasjon95

Budskjema96

PLANTEGNING

2. etasje



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 48 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 40 m² Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad/wc.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m² Sydøstvendt balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer en ekstern bod som er målt til å være 8 kvm. av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10351.3 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets fellesarealer er pent opparbeidet med plen, prydbusker, sittegrupper, trær, hellelagte gangstier og lekeplass.

Beliggenhet

Kværnerbyen er et nyere etablert nabolag i en attraktiv del av Oslo, like ovenfor Gamlebyen. Kværnerbyen har et aktivt nabolag med blant annet turgruppe, joggegruppe og håndarbeidsgruppe. Her finner du blant annet, apotek, blomsterbutikk, renseri, fitnessenter, frisør og Kiwi for å nevne noe. Se www.kvaernerbyen.no for mer informasjon om området.

Området ligger mellom Ekeberg og Vålerenga, med kort vei til butikker, restauranter, utesteder og bytorg. Flere flotte rekreasjonsområder rett i nærheten som Svartdalsparken, Vålerengaparken og turveier langs Alnaelva, samt kort vei til Ekebergskogen - Oslo kommunes største friområde -

Ventilasjon:
Ventilasjonstype: Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Vannbåren varme:
Radiatorer. Fordelerskap er lokalisert i entré.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med jordfeilautomater.

HULLTAKING
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova. Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:
- Vannbåren varme: Vannrørene er ikke lekkasjesikret, det mangler mansjetter ved gjennomføringer av rør. Dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene, kan tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for vann som kan føre til skader. Reguleringsventilene er trege. Treghet gir ujevn varmeregulering og kan tilsi behov for vedlikehold.

Øvrige punkter er tildelt tilstandsgrader 0 eller 1. Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring
Følgende fremkommer av selgers egenerklæring som er vedlagt salgsoppgaven:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Svar: Ja. Da det regnet som verst oppstod det litt vann nede i felleskjelleren i begynnelsen under nybygg garantiperioden, men entreprenøren har utbedret dette, har ikke sett noe mer vann etter det.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar: Ja, kun av faglært. De holdt på en stund i forbindelse med utbedring av reklamasjon under nybygg garantiperioden. Arbeid utført av: Var entreprenør som bygde bygget mulig Vedal.

Innhold
Leiligheten ligger flott til i 2. etasje med adkomst via heis og inneholder:

Entré/gang, stue med delvis separat kjøkkenløsning og utgang til vendt balkong på ca. kvm, soverom og bad/wc.

I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 8 kvm, samt tilgang til bruk av felles takterrasse og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler. Borettslaget har innvendig sykkelparkering med serviceområde i oppvarmet garasjeanlegg i samme oppgang som leiligheten.

Standard
ENTRÉ
Pent og praktisk inngangsparti med god plass til oppbevaring av klær og sko.

STUE
Delikat og innbydende st

Det påløper månedlige felleskostnader for plassen, og beløpet faktureres direkte av forretningsfører til eier.

Kostnader til strømforbruk på parkeringsplassen må dekkes av den enkelte eier.

Det er tillatt å leie ut garasjeplassen, både intern og eksternt.

Kostnader forbundet med eierskifte av garasjeplass må påregnes. Dette inkluderer blant annet dokumentavgift til staten og et eierskiftegebyr til forretningsfører som p.t. er på kr. 850,-. Gebyret fastsettes av OBOS og det tas forbehold om evt. endringer i pris.

Ta kontakt med megler ved interesse om kjøp av garasjeplass.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7118269

Diverse

Kværnerbyen Utenomhussameie er eid i felleskap av alle borettslag og sameier i Kværnerbyen. Utenomhussameiet har ansvaret for fellesareal og gangveier mellom eiendommene i Kværnerbyen. De er også ansvarlig for vintervedlikehold (måking) av Ingeniørveien.

Kværnerbyen Velforening ble stiftet i 2023, og er i utgangspunktet ment til å ta opp ”arven” etter kulturgeneral Per Andersen fra OBOS, og hans mangeårige innsats for kulturprogrammet i

Kværnerbyen. Kulturprogrammet i Kværnerbyen har siden 2009, med unntak av corona-årene, gitt beboere både i Kværnerbyen og nærområdet unike og gode opplevelser ”mellom blokkene”, og dette håper vi at vi kan videreføre i beste ånd.

Av arrangementer som planlegges for årlig gjennomføring, og som også tidligere med stor suksess har vært gjennomført er følgende:

- Kværnerbylekene i mars
- Julegrantenning i desember
- St. Hans-feiring i juni
- Fellesarrangement etter dugnad for hele Kværnerbyen i april/mai.

Videre ønsker Kværnerbyen Velforening også å sette i gang arrangementer både i forhold til ungdom og ikke minst eldre. Foreningen vil også engasjere seg i lokalpolitiske spørsmål slik som jernbane, skolevei, omlegging av bussruter med mere. Velforeningen vil samarbeide med andre velforeninger i nærområdet.

Du finner velforeningen på Facebook: <https://www.facebook.com/groups/1006927376935480>

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige felleskostnader.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.</

ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Akonto fjernvarme, TV/internett (grunnpakke), vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader fordeler seg slik:

Akonto oppvarming, kr. 198,-

Lån nr: 9820782601; IN lån 1 - Akonto renter, kr. 7 635,77,-

Lån nr: 9820782601; IN lån 1 - Akonto avdrag, kr. 1 619,55,-

Felleskostnader, kr. 3 500,-

TV/Internett, kr. 334,-

Felleskostnader totalt, kr. 13 287,33,-

Oppvarming og varmtvann er inkludert som A-kontobeløp. Forretningsfører/styret opplyser at det avregnes faktisk forbruk hvert år, og blir justert og etterfakturert/utbetalt en gang i året.

Det er mulighet for individuell nedbetaling av deler av andel fellesgjeld. Om fellesgjelden innfris blir nye felleskostnader for denne boligen ca. kr. 4 032,- per måned. Det er anledning til å nedbetale lånet to ganger i året, henholdsvis i mai og november. Andelseier må ta kontakt med forretningsfører OBOS minimum 1 måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS sin klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget kan ha tatt beslutninger om endring/økning i felleskostnader etter at markedsføringen til eiendommen har blitt utarbeidet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 13287 (reduseres til ca. kr. 4 032,- ved nedbetaling av andel fellesgjeld)

Andel Fellesgjeld

Kr 1 797 789

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

06.10.2025

Andel fellesformue

Kr 16 488

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

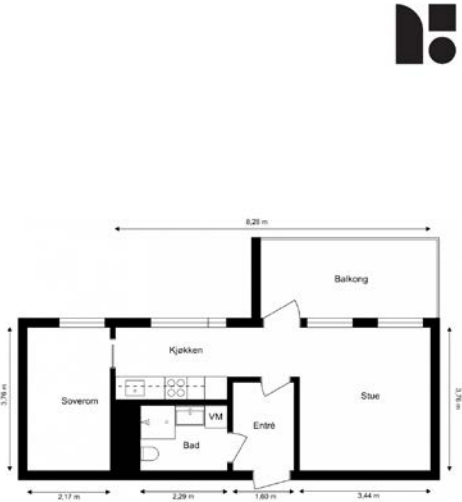
15.10.2025

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter
Ingeniørveien 20, 0196 OSLO
OSLO kommune
gnr. 236, bnr. 234
Andelsnummer 106

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 40 m²



Planetegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk

Befaringsdato: 10.10.2025 Rapportdato: 14.10.2025 Oppdragsnr.: 21421-1354 Referansenummer: GZ4716
Foretak: Boligtilstand AS



Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig

Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092



Ingeniørveien 20, 0196 OSLO
Gnr 236 - Bnr 234
0301 OSLO

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



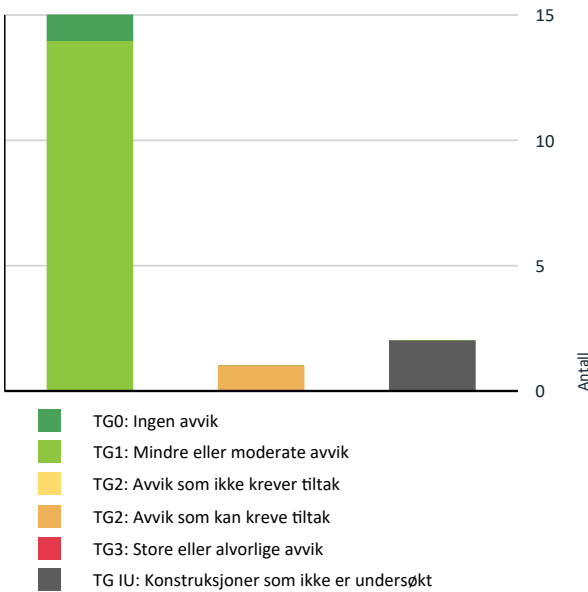
Hva inneholder tilstandsrapporten?

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 2019	Kommentar Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer
-----------------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer



Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullst

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Juey Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	234		0	10351.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Ingeniørveien 20							
Hjemmelshaver							
Kværnertoppen Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG	920667058			Nguyen Juey

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
106

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. R

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250324

Selger 1 navn

Juey Nguyen

Gateadresse

Ingeniørveien 20

Poststed

OSLO

Postnr

0196

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

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 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
- Beskrivelse
- Da det regnet som verdt oppstod det litt vann nede i felleskjelleren i begynnelsen under nybygg garantiperioden, men entreprenøren har utbedret dette, har ikke sett noe mer vann etter det.
- 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

