

aktiv.

Ingeniørveien 20, 0196 OSLO

**Lys, lekker og moderne 4-roms fra
2019 med solrik, vestvendt
balkong.**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142
E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 521 273,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 7 180 835,-
Felleskostn.: Kr 23 753,-
Selger: Nina Yi Dan Nilsen
Ingard Ludvik Nilsen
Heidi Danielsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 80/85 kvm
Tomtstr.: 10351.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 236, bnr. 234
Andelsnr.: 105
Oppdragsnr.: 1008250208

Deres neste
drømmehjem?

Velkommen til Ingeniørveien 20!
Her får dere et lyst og moderne hjem med svært attraktiv plassering i grønne Kværnerbyen. Leiligheten er fra 2019 og holder følgelig god standard. Solrik, vestvendt balkong med ettermiddagssol. Her kan dere ta med dere flyttelasset og flytte rett inn!

Ved innbetaling av andel fellesgjeld vil felleskostnadene utgjøre kr. 5 638,- pr. mnd.

Gjennomført 4-roms fra 2019 i 2. etasje:
Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning
Store vinduer og takhøyde på 2,65m gir et lyst og luftig hjem
Stor, vestvendt balkong med ettermiddagssol
Garasjeplass kan leies videre etter dagens eier
Sosial, åpen stue- og kjøkkenløsning
Innvendig og utvendig bod for lagring
A-konto firing, varmtvann og internett ink
Heis
Tilgang på tre takterrasser



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen38
Nabolagsprofil.....87
Forbrukerinformasjon93
Budskjema95



Fra hyggelige fellesareal er det enkel heisadkomst til leiligheten som ligger i 2. etasje fra inngangssiden.

Velkommen inn!

Fra hyggelige fellesareal er det enkel heisadkomst til leiligheten som ligger i 2. etasje fra inngangssiden. I det dere trer over dørstokken forstår dere umiddelbart hvilket lyst og moderne hjem dette er. Gangen er romslig med stort garderobeskap og hylleløsninger. Lyse, lekre gulv harmonerer fint med de grønne, malte flatene.

Videre inn i gangen er det adkomst til en stor, innvendig bod. Her kan alt som ønskes «ute av syne» enkelt lagres. Dette rommet vil dere sette stor pris på!





Dagens eiere har eid boligen siden 2019, og det er med tungt hjerte at de nå skal selge!

Sosial stue

Leiligheter har en stor, sosial og åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe dagens eiere selv har satt stor pris på! Her kan dere sosialisere og kokkelere på samme tid. Det sosiale rommet er delt inn i tre naturlig soner med stue, spisestue og kjøkken. I stuen er det naturlig plass til stor sofa, sofabord og TV-benk. Store vinduer som strekker seg fra gulv til tak bidrar til en spesielt lys og luftig atmosfære.





Leiligheter har en stor, sosial og åpen
løsning mellom stue og kjøkken, noe
dagens eiere selv har satt stor pris på!

Stilrent kjøkken

I hjørne av rommet er den stilrene kjøkkeninnredning fra Aubo praktisk plassert. Innredning har hvite fronter og laminat benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Av hvitevarer følger komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Her vil enhver matglad stortrives!

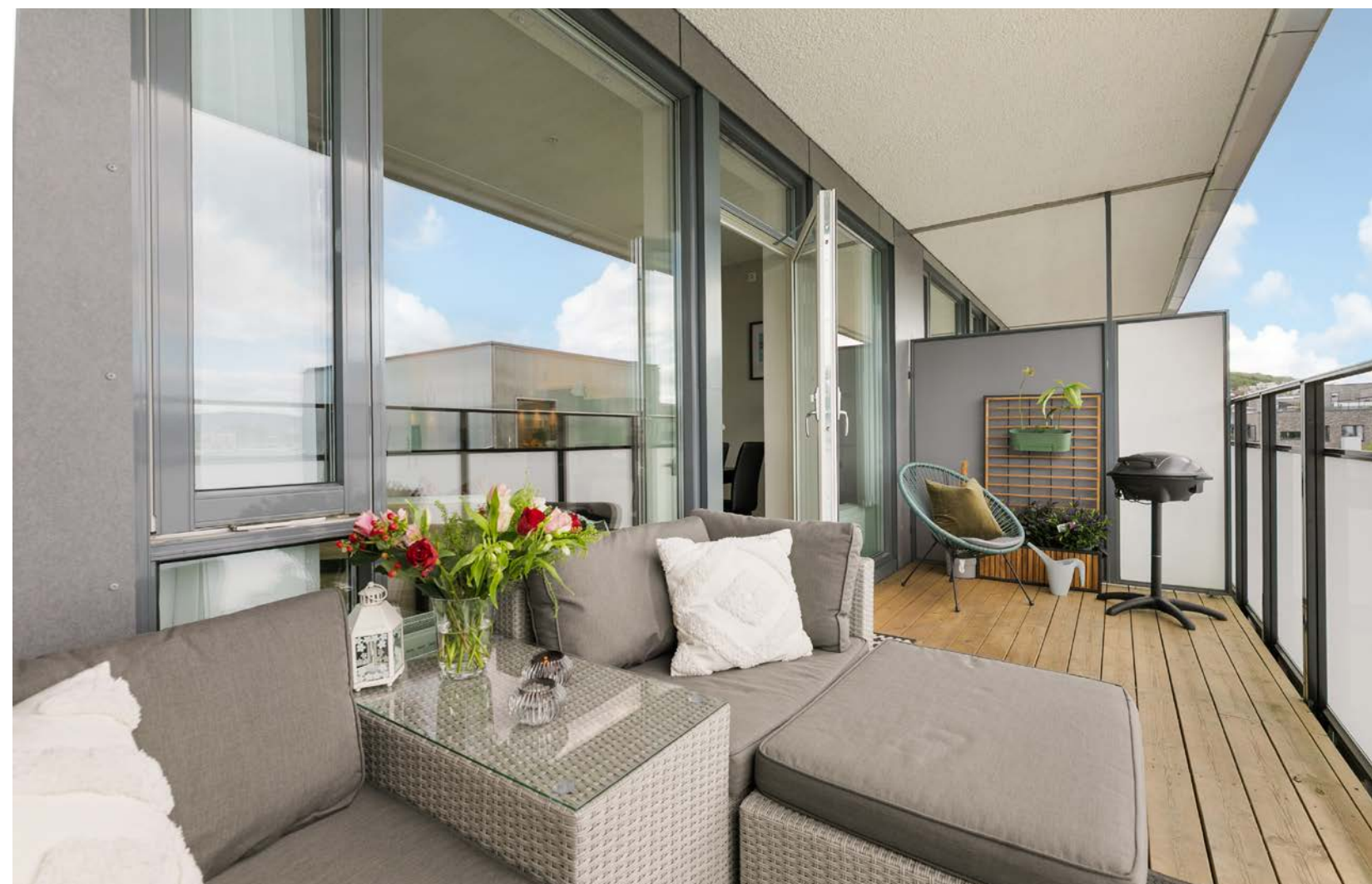




På de varme dagene er det deilig å sette opp balkongdøren og binde sammen inne- og uterom.

Vestvendt balkong

Balkongen er på hele 11 m² med god plass til sittegruppe, grill og blomsterkasser. Fra tidlig ettermiddag til sen kveld er den fantastisk sol her ute. Nyt de varme dagene høyt og fritt, i rolige omgivelser.





Boligens tre soverom ligger praktisk plassert vegg i vegg.

Hovedsoverom

Boligens hovedsoverommet er lunt og innbydende med god plass til stor dobbeltseng, nattbord og garderober. Vegger og tak er malt i lyse fargetoner som gir et behagelig rom å være i.
Rommet vender ut mot rolig bakgård, skjermet fra trafikk og støy.



Soverom 2

Vegg i vegg med hovedsoverommet ligger et innbydende barnerom/gjesterom. Rommet er av god størrelse og kan enkelt møbleres etter egne ønsker og behov. Garderobe for oppbevaring.



Soverom 3

Boligens tredje soverom egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Her kan dere lage et hjemmekontor, eller kanskje et gjesterom? Mulighetene er mange!



Delikat baderom

Badet framstår stilrent og delikat med alt dere trenger!
Badet inneholder veggmonterte dusjdører, servant på med underskap,
speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.
Dette er et herlig sted å starte dagen.



Toalettrom

Praktisk toalettrom med underskap med servant og vegghengt toalett.



Velkommen til Kværnerbyen

Her bor dere i et moderne, grønt nabolag som både store og små vil trives i!
Borettslaget har tre felles takterrasser tilgjengelig for alle beboerne.
Hele Kværnerbyen er gjennomtenkt med flere store grøntområder, vannspeil og
sittegrupper for beboere i området.



Plantegning

2. etasje



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

Notater



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m²

Kjellerbod. 2. etasje

BRA-i: 80 m² Entré, stue/kjøkken, 3 soverom, bad,

toalettrom og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,9m².

Bodareal utgjør til sammen 5m² i BRA-E. Bod er

merket med nr.2018. Disposisjonsrett på bod er gitt

av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på

eierforholdet.

Balkongen er målt til 10,6m² og er avrundet til 11m² i TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10351.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er

ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse

beplantning og asfalterte internveger og

parkeringsarealer.

Beliggenhet

Velkommen til Kværnerbyen - midt mellom

Ekebergskrenten og Vålerenga, på tomten der

Kværner Bruk holdt til i gamle dager. På kort tid har

området blitt forvandlet til et trendy og pulserende

nabolag med butikker, servicetilbud og et rikt

kulturliv.

I Kværnerbyen bor du tilbaketrukket i rolige og

grønne omgivelser, samtidig som du kommer deg til

Oslo sentrum, med alt av hva et rikt byliv har å tilby,

på under ti minutter. Tanken bak Kværnerbyen er at

den skal være enkel å bo i. Dagligvarehandelen

gjøres hos KIWI som ligger en like utenfor døren.

Ellers finner du apotek, blomsterbutikk, frisør,

barnehager, treningssenter mm. på området. Åpent

bakeri serverer kaffe og fersk bakst på dagtid, og

forøvrig finner du Restaurant som serverer god mat

og drikke.

Godt kollektivtilbud:

Kværnerbyen er endestasjon for buss 54 som har

avganger hvert 15. minutt og går til Kjelsås stasjon

via sentrum. Bussen går oftere i rushtiden, og har

nattavganger i helgene. Innen 3 minutters gange

finner du buss i Konows gate og både buss og trikk i

Schweigaards gate. Fra Lodalen går buss 34, 70 og

74 som også frakter deg til sentrum. På Galgeberg,

5 minutter unna, kan du hoppe på 20-bussen til

Torshov og Majorstuen, og her finner du også

37-bussen som tar deg til sentrum eller til Helsfyr.

På Galgeberg kan du også sette deg på 100-bussen

og 110-bussen som tar deg til Kjeller og Lillestrøm,

via IKEA. Det er i det hele tatt veldig mange

kollektivmuligheter i umiddelbar nærhet.

Det står i tillegg et praktisk bysykkelstativ i

Kværnerbyen, som for eksempel gir mulighet til å

raskt trille ned til sandstranda på Sørenga sjøbad på

en solrik dag. Det er ellers svært effektiv adkomst til

E6 og man finner ladestasjon for el-bil på området.

Nabolaget:

Kværnerbyen er kjent for et spesielt godt naboskap,

og det mangler ikke på initiativtakere. Beboere har

bl.a startet turgruppe, joggegruppe og

håndarbeidsgruppe. Et eget orkester er til og med

etablert; Kværnerbyen Rooftop Orchestra. Det består

av profesjonelle musikere og gode amatører som

alle bor, jobber eller har en tilknytning til

Kværnerbyen. Her finner du også Kværnerdammen,

hvor barna kan bade og kose seg gjennom

sommerhalvåret.

De siste årene har kulturprogrammet i nabolaget

vokst til mer og mer. Flere av de største

arrangementene utendørs har rukket å bli faste

tradisjoner. For eksempel arrangeres

Kværnerbylekene med miniatyrhopprenn og

barneskirenn, sankthansfeiring med grilling, bål og

trekkspill, utekino, lysvandring langs Alnaelva og

julegrantenning. Den lokale quizen er nå så populær

at det har blitt kamp om plassene. Besøket på

arrangementene varierer fra noen titalls personer på

en intimkonsert til et par tusen på den årlige

Halloween-spøkelsesvandringen i Svartdalen.

I Kværnerbyen-gruppa på Facebook snakker de som

bor her om løst og fast. De deler tips, låner, bytter,

diskuterer og hjelper hverandre.

Turmuligheter:

Svartdalsparken som starter i Kværnerbyen er

inngangs-porten til Alnastien som er en flott turvei

som går ut fra enden av parken, og følger Alnaelva

gjennom den frodige og uberørte urskogen i

Svartdalen. Mange av innbyggerbe bruker

turområdene på Ekeberg som faktisk er 2/3 av

størrelsen til storheter som Central Park og Bygdøy,

og hele fire ganger så stort som Frognerparken.

Kilometerlange turløyper for både hygge og trening

på sommer- og vinterstid, Ekebergsletta med

dyrepark, Norway Cup og Ekebergrestauranten med

byens beste utsikt er bare noen av tilbudene! Mange

legger søndagsturen til skulpturparken til Christian

Ringnes.

Dersom du vil ta deg en dukkert, så er det en kort

sykkeltur ned til Oslofjorden og fantastiske Sørenga

Sjøbad.

Helt på tuppen av Sørenga er det lagt både sand og

bryggekant hvor barn og vokse kan kose seg hele

sommeren. Langs brygga er det flere restauranter,

uteserveringer og take-away steder, ypperlig for

godværsdager om sommeren. På Operastranden

kan du nyte solfylte dager på den flotte

sandstranden.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i

området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget fremstår med: grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere og yttervegger i betong/ system-/modulvegg kledd med fasadeplater. Flatt støpt tak tekket med membran/ takpapp/beslag. Innvendige overflater med henholdsvis: 3-stavs parkettgulv. Malte veggflater av plater og mur. Malte himlingsflater i alle rom bestående av dekke/ plater.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn-Erik Larsen i Larsens Takst Service AS. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 1 for alle bygningsdeler-/komponenter, foruten tilliggende konstruksjoner på bad som ikke er undersøkt.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser og bygningsteknisk utførelse, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder entré, toalettrom, bad, 3 soverom, bod, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod.

Standard

Entré:

Fra hyggelige fellesareal er det enkel, trappefri adkomst til leiligheten som ligger i 1. etasje fra inngangssiden. I det dere trer over dørstokken forstår dere umiddelbart hvilket lyst og moderne hjem dette er. Gangen er romslig god plass til yttertøy og sko. Lyse, lekre gulv harmonerer fint med de beige, malte flatene. Stor, plassbygget garderobe sikrer godt med oppbevaringsplass.

Fra gangen er det adkomst til en stor, innvendig bod. Her kan alt som ønsker «ute av syne» enkelt lagres. Dette rommet vil dere sette stor pris på!

Stue:

Leiligheter har en stor, sosial og åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe dagens eiere selv har satt stor pris på! Her kan dere sosialisere og kokkelere på samme tid. Det sosiale rommet er det inn i tre naturlig soner med stue, spisestue og kjøkken. I stuen er det naturlig plass til stor sofa, sofabord og TV-benk. Store vinduer som strekker seg fra gulv til tak bidrar til en spesielt lys og luftig atmosfære. Mellom stue og kjøkken er det naturlig plass til et stort spisebord. Med kort vei fra kjøkkenet til spiseplassen er det enkelt å servere dagens måltider.

I hjørne av rommet er den stilrene kjøkkeninnredning fra Aubo praktisk plassert. Innredning har hvite fronter og laminat benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Av hvitevarer følger komfyr, induksjon platetopp, og oppvaskmaskin. I tillegg til frittstående kjøøl/frysenskap. Her vil enhver matglad stortrives!

Balkong:

På de varme dagene er det deilig å sette opp

balkongdøren og binde sammen inne- og uterom. Balkongen er på hele 12 m² med god plass til sittegruppe, grill og blomsterkasser. Fra tidlig ettermiddag til sen kveld er den fantastisk sol her ute. Nyt de varme dagene høyt og fritt, i rolige omgivelser.

Hovedsoverom:

Boligens hovedsoverommet er lunt og innbydende med god plass til stor dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Vegger og tak er malt i en lun blåtone som gir et behagelig rom å være i.

Markterrasse:

Fra soverommet er det utgang til en herlig markterrasse på 19m² med plass til sittegruppe og annet møblement. Gulvet er belagt med steinheller. Her kan morgenkaffen nytes på sitt beste!

Barnerom 1:

Vegg i vegg med hovedsoverommet ligger et innbydende barnerom/gjesterom. Rommet er av god størrelse og kan enkelt møbleres etter egne ønsker og behov. Garderobe for oppbevaring.

Barnerom 2:

Boligens tredje soverom egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Dagens eier benytter i dag rommet som kontor og walk-in garderobe.

Bad:

Badet framstår stilrent og delikat med alt dere trenger! Badet inneholder veggmonterte dusjdører, servant på med underskap, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og

veggmontert wc. Dette er et herlig sted å starte dagen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Alle hvitevarer medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel på bad følger salget.

Moderniseringer og påkostninger

2022: Det er opplegg for smarthus anlegg i leiligheten. Lys og entredør kan styres via app. 2024: Det er utført løpende vedlokehold av malte flater i leiligheten.

TV/Internett/Bredbånd

Det er kollektiv avtale med Telia for TV og internett. Dette inngår i felleskostnadene.

Parkering

Dagens eier leier parkeringsplass i borettslaget for kr. 1 100,- i dag. Denne plassen kan overdrag dersom man ønsker det. PS: leiepris må diskuteres direkte med eier av p-plassen.

Ellers er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
-Motorsykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
-El-bil : 2 090 kroner for ett år
-El-motorsykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
7118269

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Det er etablert gulvvarme på bad og wc.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 650 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Formuesverdi primær
Kr 1 899 065

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 7 596 258

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader utgjør kr. 23 752,34,- pr. mnd.

Herav:
-Akonto oppvarming: kr. 528,-
-Akonto renter på lån: kr. 14 971,42,-
-Akonto avdrag på lån: kr. 3 142,92,-
-TV/internett: kr. 289,-
-Felleskostnader: kr. 4 821,-
I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 362,- i månedene mai, juni, september og november.

Ved innbetaling av andel fellesgjeld vil felleskostnadene utgjøre kr. 5 638,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer,

endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 23753

Andel Fellesgjeld
Kr 3 521 273

Fellesgjeld pr. dato
05.08.2025

Kommentar fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207826014
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo: 490 517 404,00
Andel restsaldo: 3 519 619,56
Innfrielsesdato: 30.12.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208148125
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo: 325 763,00
Andel restsaldo: 1 652,91

Innfrielsesdato: 30.06.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue
Kr 22 712

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kværnertoppen Borettslag

Organisasjonsnummer
920667058

Andelsnummer
105

Om borettslaget
Andelen er en del av Kværnertoppen Borettslag (org.nr. 920 667 058), bestående av totalt 212 andeler/leiligheter.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Styret:
Styret kan treffes via VIBBO og på kvaernertoppen@styrerommet.no

Vaktmester:
Kværnertoppen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS. Avtalen inkluderer kun fellesareal og uteområder, ikke tjenester i den enkeltes andel.

Gartner:
Kværnertoppen Borettslag har avtale om gartnerertjeneste med Gartnerhagen As. Avtalen inkluderer uteområder og tak.

Styrets arbeid i 2024:
-Heisvedlikehold: Forhandlet frem en ny avtale med Schindler som doblet antall rutinemessige servicebesøk.
-Brannalarm og ventilasjon: Skiftet vedlikeholdsavtalene for brannalarmanlegget og ventilasjonssystemet til Bravida. Vi har også inngått avtale med dem for inspeksjoner av nødlys og det elektriske anlegget.
-Utemiljø: Inngått avtale med Gartnerhagen AS for plenklipp, vedlikehold av torvmuren og kontroll av vegetasjonen på takene.
-VVS-vedlikehold: Signert en oppdatert avtale med Assemblin for vedlikehold av VVSanlegg.
-Port i øvre gårdsrom: Montert en ny port ved innkjøringen til øvre gårdsrom.
-Likviditetslån: I 2024 nedbetalte vi 1 250 000,- av det gjenværende lånebeløpet på 1 750 000,-. Ved utgangen av 2024 gjensto 500 000,- å tilbakebetale.
-Reklamasjoner: Fulgt opp reklamasjonssaker med Vedal og OBOS, samt hatt flere møter med Vedal. Flere saker er fortsatt åpne, og vi fortsetter

oppfølgingen.
-Beboerkontakt: Besvart over 1000 henvendelser via e-post, Vibbo og personlig oppmøte.

Oppfølging av vedtak fra generalforsamlingen 2024:
-TV og internett: Inngått ny avtale med Telia for TV og internett, som inkluderte nye rutere til alle leiligheter og en reduksjon i de grunnleggende månedlige kostnadene med 40 %.
-Elbillading: Overgang til forbruksbasert fakturering for elbillading. I forbindelse med dette har vi også etablert WiFi i begge garasjene for å sikre enklere oppstart av ladeøkker.
-Elektroniske låser: Byttet til elektroniske låser på alle fellesdører etter en ekstraordinær generalforsamling.
-Drenering i nedre gårdsrom: Vurdert muligheten for å installere varmekabler i slukene, men konkludert med at en justering av låsen på en av portene ga bedre tilgang for brøytemannskap, noe som har forbedret tilgjengeligheten betydelig.

Saker fra generalforsamlingen 2024 som fortsatt er under arbeid:
-Fjernovervåking av ventilasjonssystemene: Arbeidet med dette pågår, men den største utfordringen er manglende nettverksdekning i ventilasjonsrommene, noe vi fortsatt jobber med å løse.

Lånebetingelser fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser

og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03. og 30.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS’ klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør

du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr 61 433 993,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 3 867 687,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/ generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 236, bruksnummer 234 i Oslo kommune.Andelsnr. 105 i Kværner toppen Borettslag med orgnr. 920667058

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/236/234:
03.10.2006 - Dokumentnr: 471398 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf
Org.nr: 976 062 035
Offentlig veianlegg.
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117060 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0862 i bygg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117088 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0629 i bygg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2017 - Dokumentnr: 94540 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn til reparasjon og vedlikehold av bygning/anlegg
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra kommunen

01.02.2017 - Dokumentnr: 94593 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Enebakkveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

01.02.2017 - Dokumentnr: 94520 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

31.03.2017 - Dokumentnr: 282036 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:235

Ferdigattest/brukstillatelse
Det ble utstedt ferdigattest for boligblokken den 03.11.2020.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
03.11.2020.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Leiligheten ligger i et område regulert til boligbebyggelse ihht. reguleringsplan S-4933, samt bolig m. tilh. anlegg ihht. reguleringsplan S-4198.
Det gjøres oppmerksom på at blokken ligger i et område under ras- og skredfare. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Pågående plansaker i området:
Saksnr. 202212750
Saken gjelder: Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak
Sakstype: Detaljregulering

Adgang til utleie
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS eller via Vibbo.

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon
Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett
Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 650 000 (Prisantydning)

3 521 273 (Andel av fellesgjeld)

7 171 273 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 180 835 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 188 735 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 191 535 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 562

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages 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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjon 0,7% for gjennomføring av salgsoppgøret på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging: kr. 19.900,-
Visninger: kr. 2.490,-
Oppgjørshonorar: kr. 7.990,-
Markedsføringspakke: kr. 19.990,-
Eierskiftegebyr til forretningsfører: kr. 6.570,-
Utlegg opplysninger fra forretningsfører: kr. 5.000,-
Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning:
kr. 2.490,-
Kommunale opplysninger: kr. 2.490,-
Garantipremie/inneståelse: kr. 3.000,-
Tinglysningsgebyr: kr. 545,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

Ansvarlig megler
Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Ansvarlig megler bistås av
Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

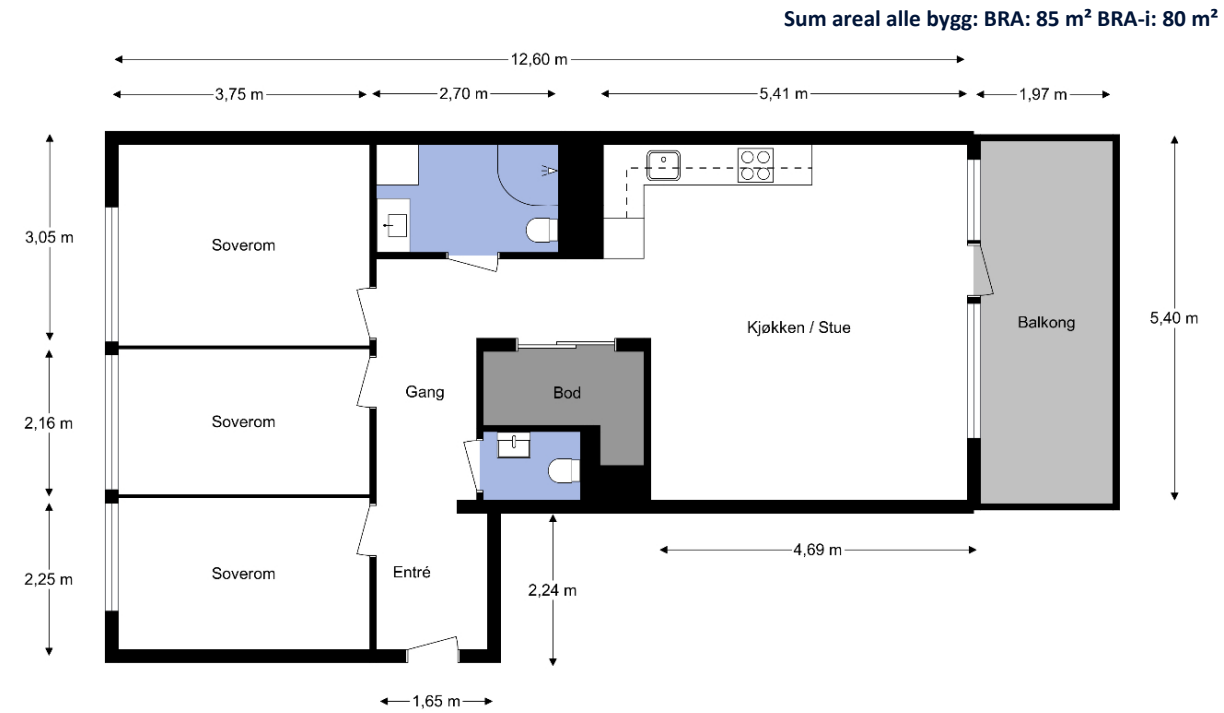
Oppdragstaker
Gabrielsen & Partners Løkka AS,
organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato
07.08.2025



Tilstandsrapport

Ingeniørveien 20 , 0196 OSLO
OSLO kommune
gnr. 236, bnr. 234
Andelsnummer 105



Befaringsdato: 04.08.2025 Rapportdato: 11.08.2025 Oppdragsnr.: 11838-25195 Referansenummer: KL1076
Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen

glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

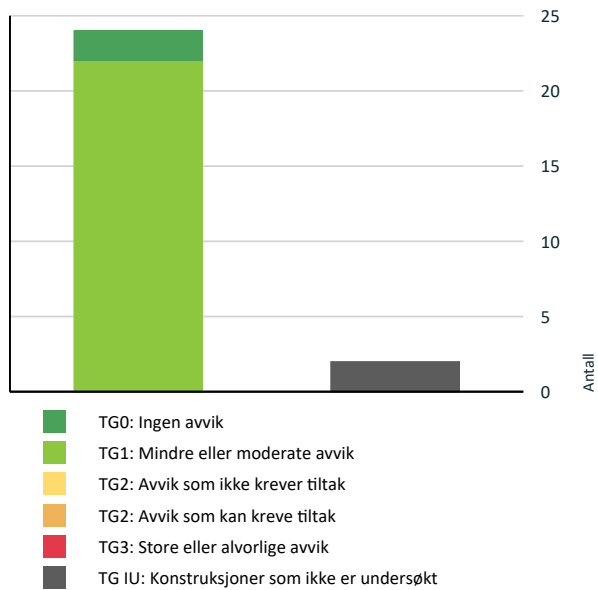
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Ingeniørveien 20. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuksøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuksøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuksøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuksøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

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	
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	El-anlegg	Det er opplegg for smarthus anlegg i leiligheten. Lys og entredør kan styres via app.
2024	Overflater	Det er utført løpende vedlokehold av malte flater i leiligheten.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygget fremstår med:
grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv.
Støpte etasjeskillere og yttervegger i betong/ system-/modulvegg
kledd med fasadeplater.
Flatt støpt tak tekket med membran/takpapp/beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarng. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer.
Glass i vinduer er datert 2018/2019.
Vindu på ett soverom tar litt i vannbrett.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 40db klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Balkongdør

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.



Tilstandsrapport

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.11m².
Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke.
Høyde på rekkverk er målt til 1,3m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

INNENDIG

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: 3-stavs Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Det er senket tak med innfelte lys i entre.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,65m.

Det bør alltid påberegnes noe oppgradering av overflater etter oppheng av bilder, hyller etc.
Det er observert noe avskalling på parkett på ett soverom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 9mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med hvite glatte dørblader og hvit karm.
innvendige dører fremstår med normal funksjonalitet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponter er ikke
funksjon testet på befaring.
Det ble ikke opplyst om feil på installasjoner/
komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er av type badekabin,
og fremstår med fliser på vegg og gulv.
Hele badet er ett eget produsert rom fra ekstern leverandør.
Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser
og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

Plassbygde bad skal bygges i henhold til
Byggeteknisk forskrift (TEK) og det skal bygges av
produkter som har tilfredsstillende dokumentasjon.

Badet er bygget etter Tek.10 som sier:

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall
mot sluk for de deler av gulvet som må antas
å bli utsatt for vann i brukssituasjonen.
Rom med sluk skal være utformet slik
at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1) For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

A) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket
dersom dusjen er over sluket.
Hvis dusjen ikke er over sluket,
må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for
trinnfri dusjing som krevd i § 12-9,
første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

B) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonen.
Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå
minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2) I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

A) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.
Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes
negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt.
Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.
Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

Tilstandsrapport



Godkjent sertifikat fra Sintef, plassert i luke på bad.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med lakkerte
plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.
Badet er av type badekabin,
med eget produserte moduler og
eget membransystem.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er av type badekabin,
med eget membran system utarbeidet av produsent.
sluket er av plast med klemring for membran.

Godkjent sertifisering fra Sintef legges til
grunn for oppbygging av tettesjikt.



Plastsluk med klemring for membran

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Innredning og garnityr fremstår med normal funksjonalitet.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen antas
og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

ETASJE > BAD

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking
bak dusjssone på bad, da det
ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.
Badet er av type badekabin
med stålkonstruksjoner,
målinger kan medføre feil utslag
på takstmannens måleinstrumenter.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Aubo med glatte fronter.
Laminert benkeplate med enkel oppvaskkum
og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk og komfyr vakt.
Integrerte hvitevarer med: komfyr,
induksjon platetopp, kjølfryseskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal funksjonalitet.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
egget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er

Tilstandsrapport

kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med:
fliser på gulv og malte vegger.
Innredning og garnityr fremstår med:
Servant med underskap og veggmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og stoppekran
er plassert i himling på bad.

Stoppekran er testet og fungerer som normalt.
Det er montert Waterguard på
vannrør i benkeskap på kjøkken.



Samleskap for vannrør på bad



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Waterguard plassert i benkeskap

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales

Tilstandsrapport

derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte, wc og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Samleskap med rørkurser er plassert i innvendig bod. Det er etablert gulvvarme på bad og wc.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

TG RU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede

Tilstandsrapport

og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 El-anlegget er fra byggeår, det foreligger ferdigattest på bygget som dokumenterer utførelse.

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

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

Samsvarserklæring må fremlegges for at ferdigattest skal utstedes. Takstmann har ikke innsyn i dokumentasjon hos plan og bygg, og er ikke kjent med innholdet for ferdigattest.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger er gitt av eier.

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Nei



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

TG 0 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 fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sprinkleranlegg, brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten og felles brannvarslingsanlegg i bygningen.

Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

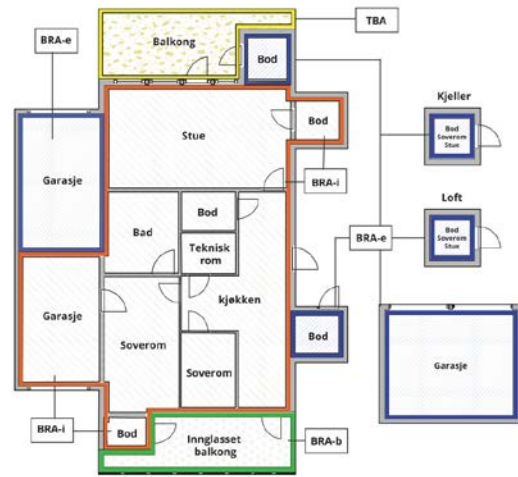
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	80			80	11
Kjellerbod		5		5	
SUM	80	5			11
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Bod, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,9m².
Bod er merket med nr.2018.
Bodareal utgjør til sammen 5m² i BRA-E.
Balkongen er målt til 10,6m² og er avrundet til 11m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Nina Yi Dan Nilsen	Kunde
	Ingard Ludvik Nilsen	
	Heidi Danielsen	

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

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
920667058		Obos	Nina Yi Dan Nilsen, Heidi Danielsen og Ingar Ludvik Nilsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

105

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etg. fra inngangsparti og 3.etg fra balkongside.
Leiligheten fremstår med: parkett på gulvene og malte veggflater, badet er flislagt på gulv og vegger.
Kjøkkeninnredning fra Aubo med glatte fronter og integrerte hvitevarer.
Det er adkomst til balkong fra stue.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Det er heis i bygget med adkomst til leiligheter, boder og garasjeanlegg.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det må alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggetegninger fra plan og bygg	04.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Meglerinfo	04.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest bygning	04.08.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- ### PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- ### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KL1076>
- ### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250208	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingard Ludvik Nilsen	Nina Yi Dan Nilsen
Gateadresse	
Ingeniørveien 20	
Poststed	Postnr
OSLO	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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalennr.	7118269

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

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lekasje i garasje. Tatt av boretlageret

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

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

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

Document reference: 1008250208

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har brukt takstmann

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

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1008250208

Tilleggskommentar

Lyspære over induksjons topp fungerer ikke. Vannskade på midtre soverom.

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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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: 1008250208

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingard Ludvik Nilsen	17110bd3446fb9389ab3b8a536ed66b2c4306cb6	11.08.2025 18:21:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Yi Dan Nilsen	af3638dd5389a8b7d295386379fd68a79fadcfab	10.08.2025 15:30:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250208

- 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/developper>

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kinemidsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008250208 . Vår ref.: 0709-1-2018

Dato: 05.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 920667058
Andelseier: Nilsen, Ingard Ludvik
Medeier: Danielsen, Heidi
Leilighetsnummer: 2018
Adresse: Ingeniørveien 20, 0196 OSLO
Andelsnummer: 105
Gnr. 236
Bnr. 234

Borettsinnskudd: Kr. 2 360 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7118269.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Ja - Techem Norgen AS Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhentning av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00-14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. - Borettslagets parkeringsbehov ivaretas både i egen garasjekjeller, og ved at borettslaget disponerer parkeringsplasser i Kværnerbyen Terrasse sameie og i Kværnerlia borettslag. Det fremgår av vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1) hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. - Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. - Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerbyen Terrasse sameie kan i tillegg leies ut til seksjonseiere i Kværnerbyen Terrasse sameie. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerlia borettslag kan i tillegg leies ut til andelseiere i Kværnerlia borettslag. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.-Enkelte andelseiere har kjøpt parkeringsplass som ikke inngår i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på garasjeplassene som er omsettelige til styret på kvaernertoppen@styrerommet.no og oef@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Tilgang til garasjen: Telefonnummer må registreres av styret for å få tilgang til å ringe for å åpne porten. Løsningen gjelder ut 2023. Styret har fått montert OBOS-nøkkelen på garasje, og vil benytte ha denne løsningen fra 2024. Løsningen ved å ringe opp porten vil bli skrudd av i løpet av 2023, og er dermed ikke lengre supportert fra 2024. Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkelbestilling: Styret. Oppgi nøkkelnummer og antall, og send bestillingen til kvaernertoppen@styrerommet.no. Borettslaget har gått til

innkjøp og fått montert OBOS nøkkel på inngangsdører, sykkelbod ved nr 18 og til garasjen. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.03 og 30.09. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i Viscenario. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til styret som legger disse inn i Viscenario. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon.Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i portalen Viscenario slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på <https://product.viscenario.com/users/login>. Se Instruksjonsfilm: <https://youtu.be/a4dDFAIrsFg> Borettslaget eier en ideell andel av Kværnerbyen Utomhussameie. Det er fastsatt en sameiebrøk basert på totalt antall m² bruksareal BRAs på hver sameiers eiendom. For Kværnertoppen borettslag utgjør denne brøken 15 405/165 020. Sameierne i Kværnerbyen Utomhussameie representeres ved styrerepresentant fra 6 borettslag, 4 eierseksjonssameier og 7 næringseiendommer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207826014
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 490 517 404,00
Innfrielsesdato: 30.12.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208148125
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 325 763,00
Innfrielsesdato: 30.06.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 23 752,34,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	528,00	
Lån nr: 9820782601; IN lån 1 - Akonto renter	14 971,42	
Lån nr: 9820782601; IN lån 1 - Akonto avdrag	3 142,92	
Felleskostnader	4 821,00	
Eiendomsskatt		362,00 fra 01.09.2025 362,00 fra 01.11.2025
TV/Internett	289,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 410,-
Fradragsberettigede kostnader: 190 554,-
Annen formue: 22 712,-
Gjeld: 3 542 538,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207826014
Restsaldo: 3 519 619,56
Kapitalkostnader: 18 100,07

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208148125
Restsaldo: 1 652,91
Kapitalkostnader: 51,19

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 521 272,47,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes rentendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marie Rygh Krefting pr. e-post: marie.rygh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

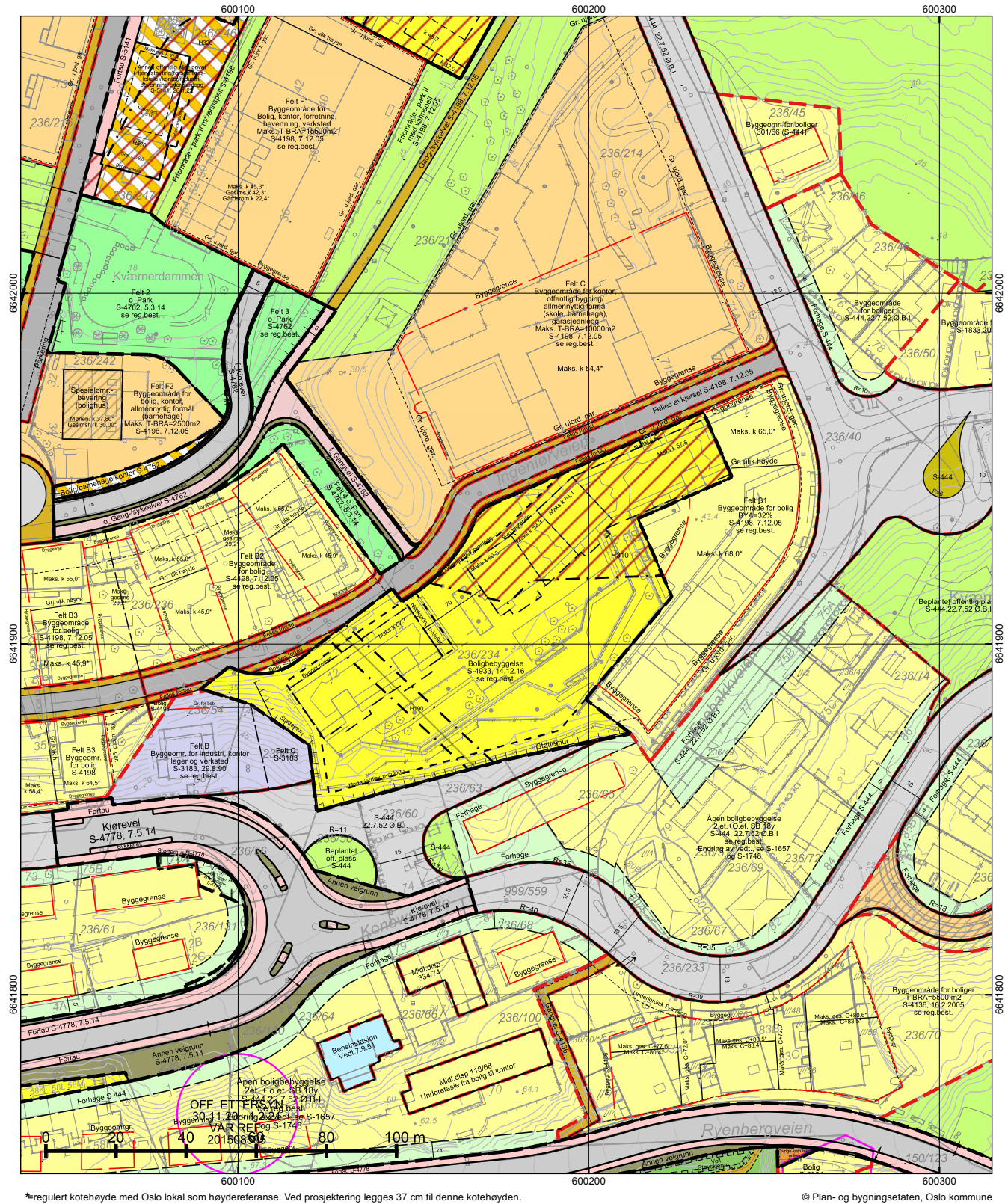
Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Patrick Eugene Schneider, e-post: patrick@purpleblaze.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 05.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.		
		PlottID/Best.nr: 146354/ 86516430 Adresse: INGENIØRVEIEN 20 Gnr/Bnr: 236/234		Deres ref.: 44474/ KIMI@MSAKTV Kommentar:		Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park

70 - Felles avkjørsel

73 - Felles gangareal

74 - Felles gårdsplass

78 - Forhage

110 - Bolig m.tilh. anlegg

140 - Bolig/forr./kontor

143 - Kontor/bolig

144 - Forr./bolig

147 - Kontor/offentlig

150 - Industri m.tilh.anlegg

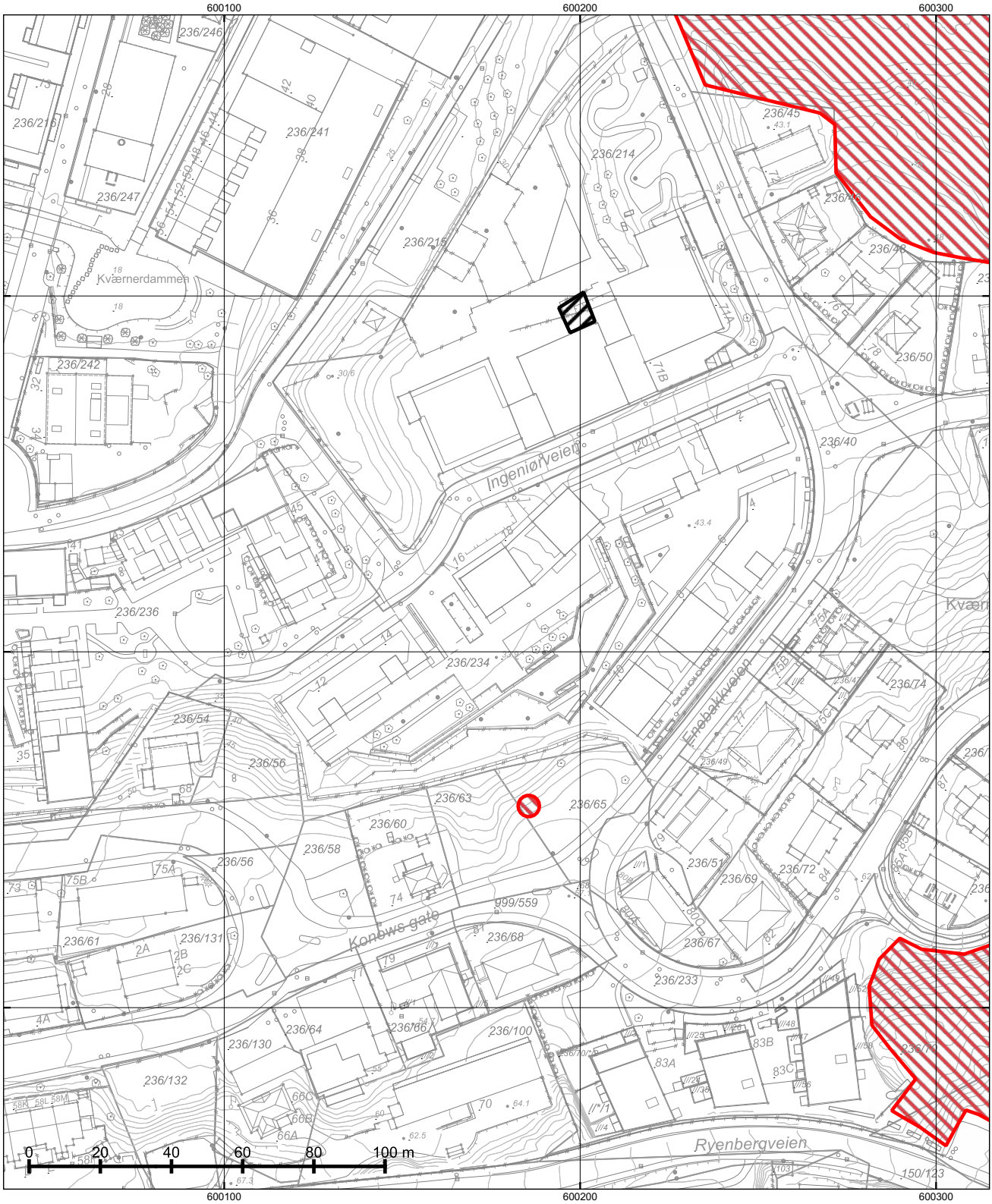
191 - Bensinstasjon

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

660 - Spesialområde bevaring bolig664 - Spesialområde bevaring blandet73 - Felles gangareal76 - Felles underjordisk anlegg311 - Annet veiareal312 - Fortau317 - Offentlig gang-/sykkelvei913 - Formåavgrensning930 - Reguleringslinje935 - Regulert parkeringsfelt964 - Regulert u-gradgrenseFormålgrenseForeløpig planPlangrense (gammel lov)Plangrense (ny lov)RpRegulertHøydeGrense for bebyggelseByggegrenseBygningens avgrensing i beb. planByggegrenseRegulert stoyskjermRegulert støttemurMåle og avstandlinje (Dimensjonslinje)Inn-/utkjøringAvkjørselRbBevaringGrenseRpBestemmelseOmrådeRpBestemmelseGrenseRpAngittHensynSoneRpAngittHensynGrenseRpSikringSoneRpSikringGrenseRpFareSoneRpFareGrense

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 05.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.				
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 146354/ 86516430</td><td rowspan="3">Deres ref.: 44474/ KIMI@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: INGENIØRVEIEN 20</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 236/234</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 146354/ 86516430	Deres ref.: 44474/ KIMI@MSAKTV	Adresse: INGENIØRVEIEN 20	Gnr/Bnr: 236/234	
PlottID/Best.nr: 146354/ 86516430	Deres ref.: 44474/ KIMI@MSAKTV					
Adresse: INGENIØRVEIEN 20						
Gnr/Bnr: 236/234						



Dato: 05.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146354/86516430
Deres ref.: 44474/ KIMI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Nabolagsprofil

Ingeniørveien 20 - Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kværner	5 min
Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74	0.3 km
Oslo Hospital	20 min
Linje 13, 19	1.7 km
Ryen	21 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.5 km
Oslo S	7 min
Totalt 24 ulike linjer	3.6 km
Oslo Gardermoen	35 min

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	14 min
499 elever, 26 klasser	1.2 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	17 min
181 elever, 15 klasser	1.2 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	17 min
120 elever, 10 klasser	1.5 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	19 min
303 elever, 21 klasser	1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	15 min
616 elever, 46 klasser	1.3 km
Etterstad videregående skole	17 min
588 elever, 41 klasser	1.4 km
Kongshavn videregående skole	7 min
550 elever	2.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

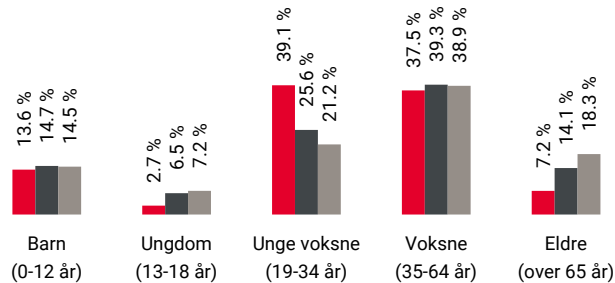


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kværnerbyen/Svartdalspark...	4 084	2 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år)	4 min
77 barn	0.3 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år)	4 min
305 barn	0.3 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år)	8 min
70 barn	0.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Konowsgate	4 min
PostNord, søndagsåpent	0.2 km
Kiwi Kværnerbyen	8 min



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

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Egen bil



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



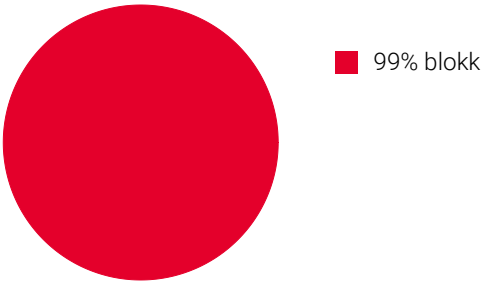
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Vålerenga skole	13 min	
	Aktivitetshall, ballspill	1 km	
	Nygård terrasse ballpl./skøytebane	14 min	
	Ballspill/skøytebane	1.2 km	
	FitnessRoom Kværnerbyen	7 min	
	Mudo Gym Etterstad	13 min	

Boligmasse



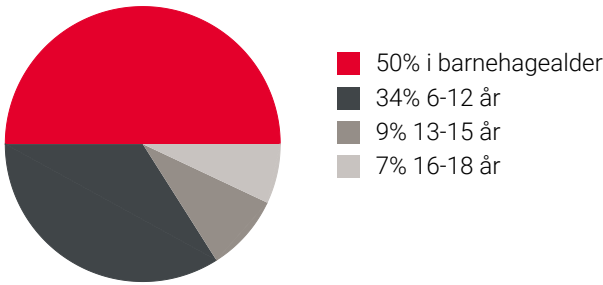
«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

Sitat fra en lokalkjent

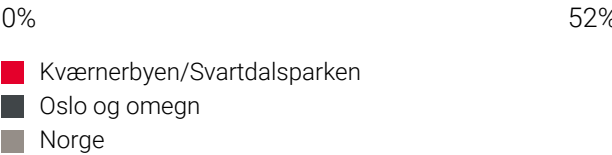
Varer/Tjenester

	Manglerud Senter	24 min	
	Ditt apotek Kværnerbyen	7 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

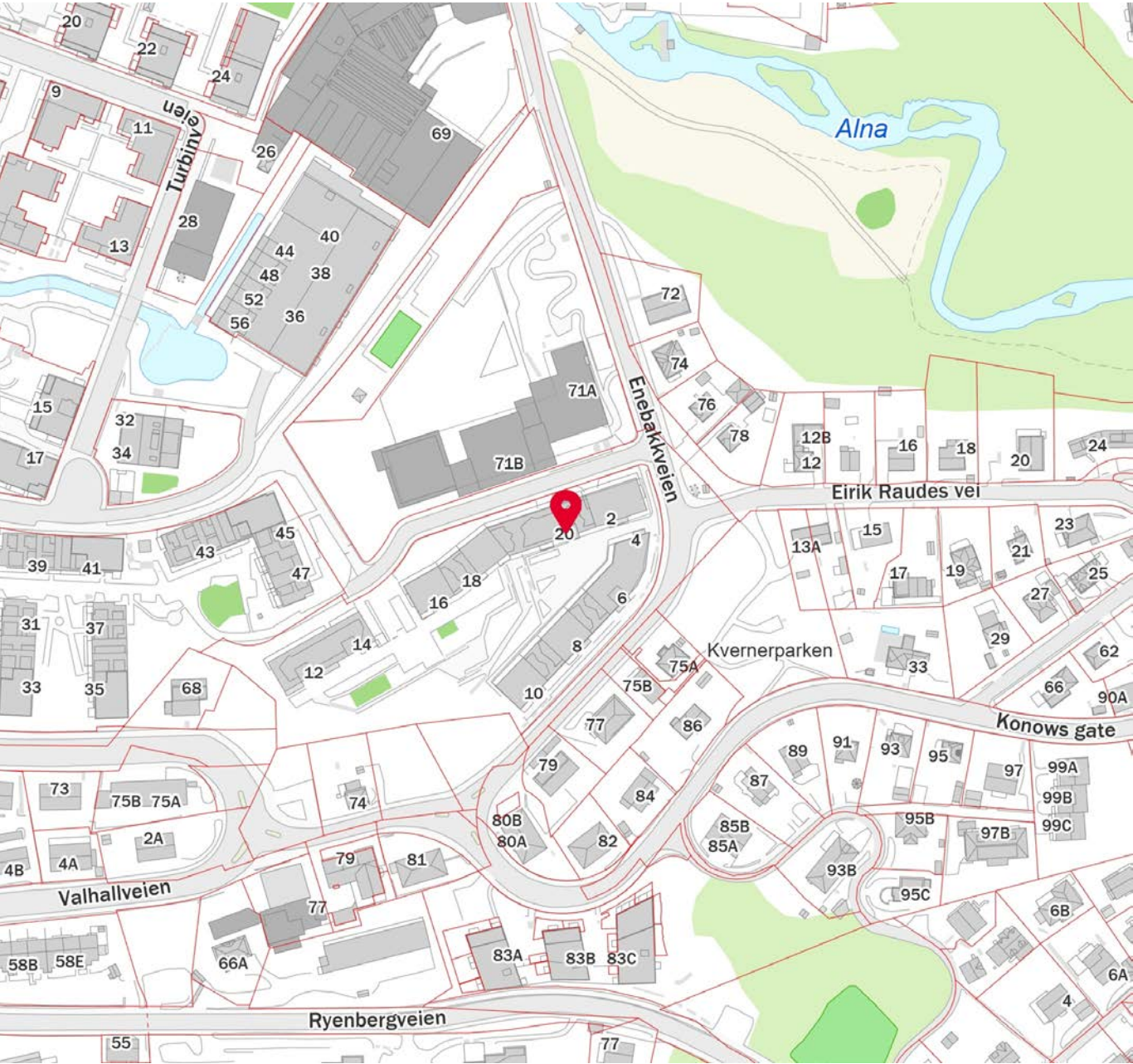
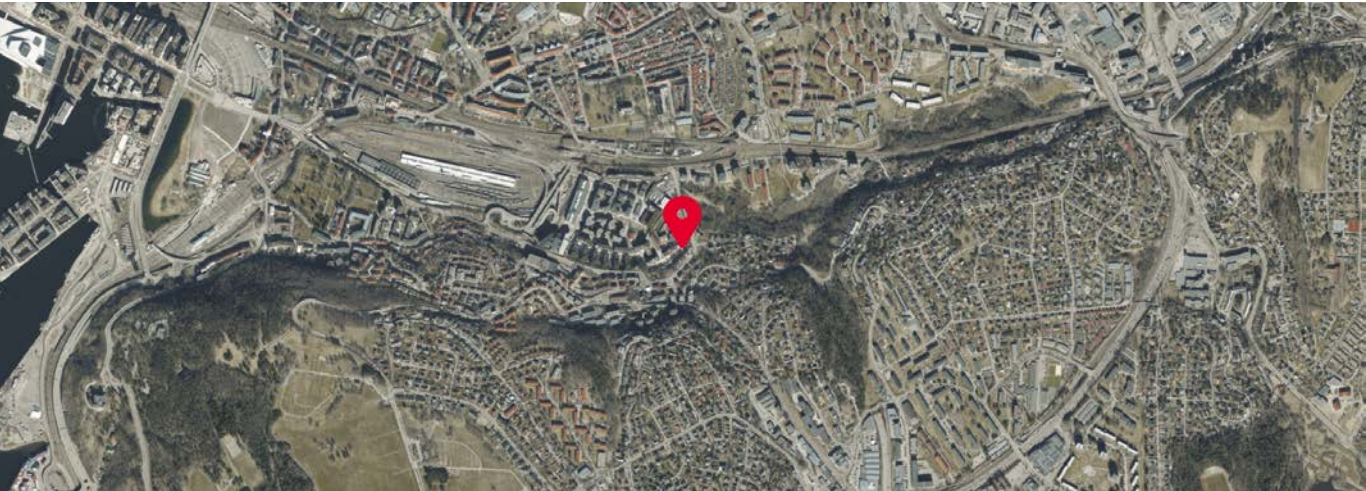


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.

aktiv.

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre