



aktiv.



Sørengkaia 86, 0194 OSLO

**Lækker og gjennomgående 3(4)-
roms selveier toppleilighet - Stor
sydvestvendt balkong med
fjordutsikt - Heis**



Eiendomsmegler

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 950 000,-
Omkostn.: Kr 225 100,-
Total ink omk.: Kr 9 175 100,-
Felleskostn.: Kr 5 104,-
Selger: Haakon Lageng

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 66/73 kvm
Tomtstr.: 3987.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 234, bnr. 109
Snr. 78
Oppdragsnr.: 1002250356

Lekker og gjennomgående 3(4)- roms selveier toppleilighet - Balkong

Velkommen til Sørengkaia 86. Her har dere en romslig, tidsriktig leilighet. Her bor du ved vannet med førsteklasses byliv, badeliv, uteliv og kulturliv rett utenfor døren.

Leiligheten ligger i et moderne bygg fra 2013
Stor sydvestvendt balkong på 9 kvm med fjordutsikt
Vann på tre kanter ligger Sørenga fantastisk til med utsikt mot både fjorden, Barcode og Ekeberg
Trappfri adkomst med heis
Grunnpakke kabel-Tv og internett er inkl i felleskost
Gjennomgående lysinnslipp fra begge sider
Felles takterrasse med panoramautsikt og en stor kjellerbod på 7 m²
Garasjeplass/leiekontrakt kan overtas av ny eier
Leiligheten ligger i et veldrevet sameie med stor felles takterrasse, sykkelgarasje og tilgang til felles utelekajakker og robåt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	65
Budskjema	75

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles takterrasse, felles sykkelrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Ekstern bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3987.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger nær sjøen i den nye Fjordbyen. Utbyggingen av Sørengautstikkeren ble i 2017 fullført. Sjøbadet åpnet sommeren 2015 og har gjort Sørenga til en flott attraksjon. Tilgangen til sjø med parker og havnepromenade er i umiddelbar nærhet. På Sørenga har du utsikt mot Ekeberg, Oslofjorden og Barcode-distriktet. Ytterst på Sørenga ligger det populære Sjøbadet som er et stort og åpent rekreasjonsområde med sitteplasser, sandstrand, stort basseng og eget barnebasseng. På sommeren spesielt er denne plassen helt fantastisk og en populær badeplass på varme sommerdager. I midten av området finner man sentralparken som er områdets grønne lunge. Utviklingen på nye Barcode med mange nye boenheter, restauranter og et yrende liv og har i nyere tid vært med på å gjøre Sørenga enda mer populært enn det allerede var. Se også <https://haveiendom.no/gronlikaia/> for utviklingen der.

Forøvrig er det nærhet til vakre tur- og friluftsområder, med kort vei til blant annet Klosterparken, Middelalderparken, og ikke minst idylliske Ekeberg med skulpturpark og ærverdige Ekebergrestauranten. Det kan også nevnes at det arrangeres felles julegranntening med påfølgende juletefest i begynnelsen av desember.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig vei. Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Sørenga barnehage
Strekkode barnehage

Skolekrets

Gamlebyen skole

Offentlig kommunikasjon

Buss:
Sørenga 5 min
Linje 85

Trikk:
Middelalderparken 3 min
Linje 13, 19 0.9 km

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Moderne boligblokk fra 2013 over 5 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasadene består av teglsteinsforblending. Flatt tak tekket med papp/membran. Deler av taket benyttes til felles takterrasse.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje for alder. Ingen forhold er vurdert som kritiske, men det er flere TG2-forhold knyttet til justering/vedlikehold (vinduer/dører/balkongdekke), overflater/fuger i våtrom, ukjent membrandokumentasjon (prefab. modul), samt manglende lokalisering av hovedstengekran og et mindre elektro-avvik (deksel).

Opprømsing av tilstandsgradene finner du som vedlegg i salgsoppgaven med forklaring. Konferer megler ved spørsmål.

Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG U: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Standard

Leiligheten ble oppført i 2013 og er velholdt med normal god standard fra byggeår. Her får du en planløsning med mange muligheter, store vindusflater og god takhøyde.

Overflater generelt:

Gulv: En-stavs parkett samt flis på badetrom.

Vegger: Malte glatte flater samt flis på badetrom.

Himling: Malte betongelementer. Badetrom har malte aluminiumsplater

Romhøyder: Kjøkken 2,38 m, bad 2,23 m, stue 2,70 m

Her får du sjøliv, badeplasser, restauranter og kort vei til sentrum - alt rett utenfor døren.

Entré/gang

Entré/vindfang med plass til skohyller og knaggrekker for oppbevaring. Porttelefon med video. Utenfor svalgang vendt mot rolig indre gård.

Stue/kjøkken

Lys og romslig stuedel med store vindusflater som gir godt med lys. Fra stuen er det utgang til balkong med flott fjordutsikt. Balkongen er utstyrt med utelys og stikkontakter. Plass til stort spisebord i tillegg til sittegruppe. Det er duse fargevalg på vegger og en-stavs parkett på gulv.

Balkong:

Leiligheten har en solrik sydvestvendt balkong på ca. 9 kvm med nydelig utsikt mot kanalen og Rådhusplassen. Balkongen har god plass til loungemøbler og grill. Balkongen vender mot kanalen. Man har tilgang til kajakk og brygge i sameiet. Varmelampe samt motorisert markise. Balkongen er oppført i stål og betongkonstruksjoner med stålgelendre med frostat herdet glass. Balkongdekket er belagt med impregnerte og beisede trestremer (disse bør byttes). Strømuttak og veggelysning.

Kjøkken:

Sigdal kjøkken fra byggeår. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med kompositt oppvaskeslag. Videre er kjøkkenet utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, samt kjøl/fryseskap. Det er avtrekk via Flexit avtrekksvifte med direkte utsug via felles avtrekk i bygget.

Soverom 1,2 og 3

Leiligheten har opprinnelig to soverom av god størrelse hvor hovedsoverommet er størst. Leiligheten er idag innredet med et tredje soverom/kontor inn forbi kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at rommet mangler tilstrekkelig rømningsvei for å være godkjent som soverom. Selger opplyser at flere i sameiet har byttet ut dette vinduet. Kjøper påtar seg risikoen for dette. Megler har ikke dokumentasjon på hvorvidt sameiet godkjenner utskiftning av vindu.

Bad/WC

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Flislagte overflater og malt himling med innfelle downlights. Vannbåren gulvvarme. Flislagt bad med behagelig gulvvarme og himling med innfelle downlights med dimmer. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne, baderomsinnredning med under-/overskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Felleskostnadene inkluderer kabel-tv og bredbånd fra Canal Digital (grunnpakke)

Parkering

Selger har leieavtale for parkering i bygget som muligens kan videreføres til kjøper. Fellesgarasjen under sentralparken er åpen for alle og driftes av AimoPark som tilbyr både korttids- og langtidsparkering. Det er tilgang på strøm for lading av el-biler i fellesgarasjen. Besøkende med bil på Sørengutstikkeren må parkere i denne garasjen. Prisene fastsettes av AimoPark. Se mer informasjon om Sørenga P-hus på deres nettsider.

I tillegg kan det tidvis være anledning til å kjøpe eller leie garasplass av andre sameiere i sameiet.

Sørenga har for øvrig avtale med Bilkollektivet som har en bil i fellesgarasjen på Sørenga. Har du behov for tilgang til bil av og til, eller behov for en ekstra bil en gang i blant, er dette en fin ordning. Mer info om Bilkollektivet og medlemskap på websiden deres www.bilkollektivet.no

Forsikringselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8661881

Radonmåling

Boligen er i 4. etasje så måling er ikke relevant.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Sentralanlegg basert på fjernvarme. Leiligheten er oppvarmet via radiatorer fra felles varmesentral. Vannbåren varme via gulvmonterte radiatorer, og vannbåren gulvvarme på dusjbad/wc.

Info strømforbruk

Selger ligger på ca 5 000,- kWh timer per år. Normalt beregner man ca 1 kr pr kWh.

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype. Øvrige kostnader som f.eks. oppgradering av internett, alarm, kabel-TV kommer i tillegg.

Sameiet avregner fjernvarme og vann/avløp, og eier betaler kun for eget forbruk.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 950 000

Eiendomsskatt

Kr 4 089

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2024 er på inntil 4,7 millioner kroner. Les mer om eiendomsskatt på Oslo Kommune sin nettside: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/>

hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/ Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligsjesselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturt eier i mai og oktober.

Formuesverdi primær

Kr 1 559 404

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 237 614

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Eierbrøk

66/9301

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: 4 088,-

Fjernvarme Akonto: 1 016,-

Fjernvarme A-konto, grunnpakke tv/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningforsikring, generell drift av sameiet og fellesarealer m.m

"Akonto" betyr en forhåndsbetaling basert på et estimat, som deretter avregnes mot det faktiske forbruket eller kostnaden. Det er en delvis betaling som ikke dekker en spesifikk, endelig gjeldspost. Etter at den faktiske kostnaden er kjent, blir a konto-betalingen justert ved å enten gi et tilgodebøp eller en restfaktura.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 104

Andel fellesformue

Kr 13 597

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sørenga 4 sameie

Organisasjonsnummer

912 667 723

Om sameiet

Sørenga 4 sameie

-OBOS er ny forretningsfører fra 01.04.2025 (erstatte USBL)

-Revisor er KPMG.

-Sørenga 4 sameie som består av 1 blokk med 5 oppganger.

-Boligblokken er med 7 boligtasjer, felles underjordisk garasjeanlegg, tekniske rom, fellesareal med boder og felles takterasse.

-Telenor er leverandør av TV og internett tjeneste i sameiet. Grunnpakke i felleskostnadene. Mulighet for oppgradering.

-Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.

-Informasjon fra styret distribueres kun via e-post. Alle som er registrert på sameiets hjemmeside, sorenga4.no, mottar styrets nyhetsbrev.

Sameiet består av 118 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 234 bnr. 109 i Oslo kommune. Seksjon 7 og 17 er regulert til næringsformål, seksjon 1 til og med seksjon 6, seksjon 8 til og med seksjon 16, og seksjon 18 til og med seksjon 120 er regulert til boligformål.

Sameiet disponerer videre areal for boder, parkering, ventilasjon mv under eiendommene gnr 234, bnr 113 og gnr 534, bnr 7. Disse arealene skal behandles som om de inngår i fellesarealene på eiendommen, og vedtektenes bestemmelser gjelder tilsvarende hva gjelder disse arealene.

Sameiets hjemmeside: www.sorenga4.no/

Kajakkrom:

Sameiet har kajakkrom med 4 kajaker som kan disponeres fritt av beboerne for en årlig avgift. Her har også sameiet en koselig robåt som fritt kan benyttes av beboerne.

Grilling:

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på seksjonens utearealer som virker skjjemmende og er til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Felles takterasse:

Beboerne har tilgang til en stor, felles takterasse med vakker utsikt mot fjorden, deler av Oslo og Oslo havn. Terrassen er utstyrt med blant annet sittegrupper, grill og en plenbelagt plass for soling.

Sameiet arbeider med:

- Gjennomført anbudsrunder på forretningsfører, vaktmester og renhold. Nye avtaler igangsettes i løpet av 2025.

- Utført flere nødvendige reparasjoner, bl.a på heis (montering av trøsteklokker), reparert
lekkasje fra rør i nr 80 (ned til bodområdet), byttet motor på et ventilasjonsaggregat.

- Utbedret lekkasje i teknisk rom.
- Kontroll av alle fellesområder ukentlig og fjerning av utstyr som har blitt hensatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt ingen fellesgjeld.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Dyrehold

§10 DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.
Spesielle husdyr utover hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle. Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på sameiets område og fortauet utenfor.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 234, bruksnummer 109, seksjonsnummer 78 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/234/109/118:

Heftelser i eiendomsrett:

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109. Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Gnr. 534 bnr. 7 skal ha bruksrett til gangatkomst/

rømningsveier fra

eiendommen over gnr. 234 bnr. 103, gnr. 234 bnr. 105, gnr. 234 bnr. 107, gnr. 234 bnr. 109 og gnr. 234 bnr. 113, i samsvar med godkjentramme- og igangsettingstillatelse i byggesak 200912641.

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Best. om adkomstrett
gjelde gangvei - åpen for allmenheten
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Regulert offentlig trafikkområde - gangveip gnr. 234 bnr. 108 t.o.m. gr. 234 bnr. 110 skal være. Åpen for allmenheten (isarsvar med vedtatt bebyggelsesplan av 26.08.2009, sak 187/09).

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Gnr. 234 bnr. 103 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn, samt grunn på gnr. 234 bnr. 82, gnr. 234 bnr. 112, gnr. 234 bnr. 113, gnr. 234 bnr. 116 og gnr. 534 bnr. 7 for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:104 Snr:1 - Snr:117
Meglers kommentar: Gnr. 534 bnr. 7 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 234 bnr. 82, gnr. 234 bnr. 103 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110, gnr. 234 bnr. 112 og gnr. 234 bnr. 113 for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Gnr. 234 bnr. 102 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr.

234 bnr.

114, gnr. 234 bnr. 115 og gnr. 234 bnr. 116 for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

02.04.2012 - Dokumentnr. 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Gnr. 234 bnr. 103 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110 skal ha rett til å ha hengende

balkonger over grense på gnr. 234 bnr. 82 og gnr. 234 bnr. 113.

02.04.2012 - Dokumentnr. 263727 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Gnr. 234 bnr. 112 og gnr. 234 bnr. 115 forutsettes sammenføyd til en eiendom. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 234 bnr. 112 og gnr. 234 bnr. 115. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenføyd.

02.04.2012 - Dokumentnr. 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:107

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109. Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Gnr. 234 bnr. 82, gnr. 234 bnr. 114 og gnr. 234 bnr. 116

forutsettes

sammenføyd til en eiendom. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med

unntak av overskjøting mellom gnr. 234 bnr. 82, gnr. 234 bnr. 114 og gnr. 234 bnr. 116.

Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenføyd.

02.04.2012 - Dokumentnr. 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109. Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Gnr. 234 bnr. 103 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110 og gnr. 234 bnr. 113
(ledningsseiere) gis rett til å ha liggende/legge offentlige ledninger for vann og avløp
med nødvendige kummer gjennom gnr. 234 bnr. 82 og gnr. 534 bnr. 7 (grunneier) frem
til hovedledninger på gnr. 234 bnr. 112. Grunneieren gir ledningsseieren fri adgang til
eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter
grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene
utilgjengelige.

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109. Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Gnr. 234 bnr 103 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110 og gnr. 234 bnr. 113
(ledningsseiere)

anlegger /har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger på
gnr. 234 bnr. 112. Ledningsseiere er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og
vedlikehold.

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109. Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: nr. 534 bnr. 7 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 234
bnr. 82, gnr.

234 bnr. 103 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110, gnr. 234 bnr. 112 og gnr. 234 bnr. 113 for
reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

16.09.2013 - Dokumentnr: 779597 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:102

Gangvei for allmennheten

Med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Meglers kommentar: Regulert fellesområde - gangareal og felles avkjørsel på gnr. 234
bnr. 109 skal være til felles bruk for gnr. 234 bnr. 102 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110.

16.09.2013 - Dokumentnr: 779597 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:1 -Snr:95

Gangvei for allmennheten .Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen . Gjelder denne registerenheten med
flere

Meglers kommentar: Regulert fellesområde - gangareal og felles avkjørsel på gnr. 234 bnr. 109 skal være til felles bruk for gnr. 234 bnr. 102 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110.

Det finnes også flere tinglyste rettigheter og forpliktelser som omhandler samme tema og anses som opprømsing. Konferer megler ved spørsmål.

Ferdigattest/brukstillatelse

Et av de innredede soverommene beskrevet i plantegning som soverom er ikke godkjent som soverom. Beskrevet i taktrapport som kontor. Det mangler tilstrekkelig rømningsvei. Kjøper påtar seg risikoen for bruken. Tidligere kjøkken/spiseplass er blitt gjort om til kontor med vegg og glassdør. Vegg på kjøkken er tatt ned for mer åpent kjøkken.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.11.2021.

Vei, vann og avløp

Private interveier som driftes og vedlikeholdes i regi av sameiet, dekkes i fellesutgifter, med adkomst fra kommunal vei Sørenskaia.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning (sameiet).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning i henhold til reguleringsplan/beb. plan 187/09 og reguleringsplan S-4099 datert 17.10.2016 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.08.2009.

Følger kommuneplanen 2015 - 2030, vedtatt 23.09.2015. Området er avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Berøres også av KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i kommuneplan og hvilken betydning denne har for eiendommen.

Det må påregnes støy i sommerhalvåret fra felles badebrygge. Vedrørende videre støy: Det må påregne noe støy fra veien. Støysone: Gul.

Eiendommen ligger i et område som er markert som: Forurensset grunn, sone: Rød. Markert med 'potensielle forurensningskilder'.

Grenser til hensynsområde for anlegg i grunnen. Innenfor sone H190_2 (fremtidig frase for t-bane/

jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegg/jernbaneanlegg.

Eiendommen ligger i et område med sone H320_1 stormflø. Områder med mulig fare for stormflø, tillates ikke tiltak som kan påvirke/bli påvirket av stormflø. Ved regulering og senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

Eiendommen ligger like ved sone H190_3 (trasé for veitunnel) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter. Havneområdet i vest er tegnet inn til offentlig trafikkområde i sjø (kai for passasjerbåter).

Havneområdet på østsiden er regulert til småbåthavn. Området er i stor vekst og store deler av Bjørnøya er under utbygging. Pågående plan/byggesaker i nærområdet (funnet ved søk i Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten sine nettsider. Saksnummer kan søkes opp på nettsidene for mer detaljert informasjon):

Pågående byggesaker i område:

202309608 - Byggesak: Lohavn felt D2 - Oppføring av Bjørnøya skole. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon. Det på påregnes byggestøv og støy i byggeperioden. Kort beskrivelse av tiltaket: Bjørnøya skole er en ny barne- og ungdomsskole med flerbrukshall og sjøskole. Totalt bruttoareal ca. 15 250 kvm.

202314573 - Byggesak: Sørenga 41 - Endring av takterrasse - H0502 - tillatelse gitt.

202305121 - Byggesak: Lohavn - Etablering av midlertidig vei.

201708323 - Byggesak: Grønlikaia - D8 - Sørenga - riggområde - Ekeberg- og Svartdalsstunnelen.

201817163 - Byggesak: D7 Grønli - Etablering av lagerplass.

Pågående plansaker i område:

202009402 - Reguleringssak: Grønlikaia - Dialogfase i plansak - Bymessig utvikling, boliger, nye gater og byrom. Hensikten med planen: Grønlikaia ble sammen med Sørenga innlemmet i Bjørnøya-planleggingen på et sent stadium i planarbeidelsen 2000-2003. Siden vedtaket av Bjørnøya-planen (2003), har flere forutsetninger endret seg. Planinitiativet omfatter derfor forslag til endring av gjeldende plan for Grønlikaia og Buffersonen. For å måle og anskueliggjøre hvilke kvalitet er som kan oppnås, er det utviklet og et illustrert plan- og utbyggingskonsept. De viktigste grepene i foreliggende planinitiativ er å flytte Havnepromenaden helt ut til sjøen og danne store nabolag på innsiden med nye bokvalitet er som fjordbyen ikke har i dag.

201610264 - Reguleringssak: Lohavn felt D5 - D6 - D7 - Loallmenningen - Rostockgata - Bestilling av oppstartsmøte. Hensikten er å avklare rammene for utviklingen av felt D5 (kombinert næring og bolig) samt å legge til rette for en omlegging av Rostockgata gjennom Lohavn, i tråd med tidligere uttrykte intensjoner. Bakgrunnen for omleggingen av vegtraséen er knyttet til en

nødvendig utvidelse felt D2 mot felt D5. Hensikten med utvidelsen av felt D2 er å skape rom for et utvidet program for den planlagte skolen. Dette er redegjort for i eget planinitiativ innsendt av Utdanningssetaten. Flyttingen av veien er begrunnet i behovet for mer funksjonelle avgrensninger av de omkringliggende byggeområdene, herunder også felt D6 og D7. Dette åpner for å studere nye muligheter for utformingen av allmenningen på en god måte. Det er ønskelig å få kommunens tilbakemeldinger og innspill på Loallmenningen før arbeid med detaljregulering igangsettes.

200504456 - Regulerings sak: Fjordbyplanen. Byen skal åpnes mot fjorden. Fjordbyen strekker seg fra Frognerkilen i vest til Sydhavna i sørøst. Det omfatter et areal på 2.261 dekar og er inndelt i 11 delområder.

Hva er Fjordbyen?

Fjordbyen er et prosjekt som skal frigjøre dagens arealer ut mot sjøen og benytte disse til fremtidsrettet byutvikling med bolig, rekreasjon og næring på en slik måte at byen åpnes mot fjorden. Arealer som tidligere har blitt brukt til havnevirkksomhet skal brukes annerledes. Kommunen ønsker å frigjøre så mye som mulig av havnearealene til bolig, næring og rekreasjonsområder. På denne måten skal fjorden bringes inn som en del av byen og åpnes til glede for Oslos befolkning. Fjordbyen innebærer områdene Aker brygge, Akershusstranda, Bjørnvika, Filipstad, Frognerstranda, Havnepromenaden, Loenga, Rådhusplassen, Sydhavna, Tjuvholmen, Vestbanen og Vippetangen. Planene for Fjordbyen ble påbegynt i 2000, og i 2003 startet realiseringen av arbeidet ved at reguleringsplanen for Bjørnvika ble vedtatt av bystyret i august 2003. <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fjordbyen/#gref>

Adgang til utleie

Adgang til utleie:

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret og forretningsfører på epost til post@sorenga4.no og post.bruksoverlating@usbl.no.

Melding må inneholde informasjon om ny eier eller leietakers navn og kontaktinformasjon (epostadresse og telefonnummer), samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Dette gjelder også ved korttidsutleie.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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 egenklæring. 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

8 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

223 750 (Dokumentavgift)

260 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

225 100 (Omkostninger totalt)

237 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

239 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 175 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 187 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 189 800 (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 225 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 5600 og 5900) avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. Minimumsprovisjon er satt til 50 000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 350,- Garantipremie/inneståelse, 19 900,- Markedspakke, 7 000,- Oppgjørshonorar, 1 500,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering, -15 900 Tilretteleggingsgebyr, 2 500 Visninger per stk.

Ansvarlig megler

Marius Wang
Eiendomsmegler
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Ansvarlig megler bistås av

Marius Wang
Eiendomsmegler
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

20.01.2026



Sørengkaia 86

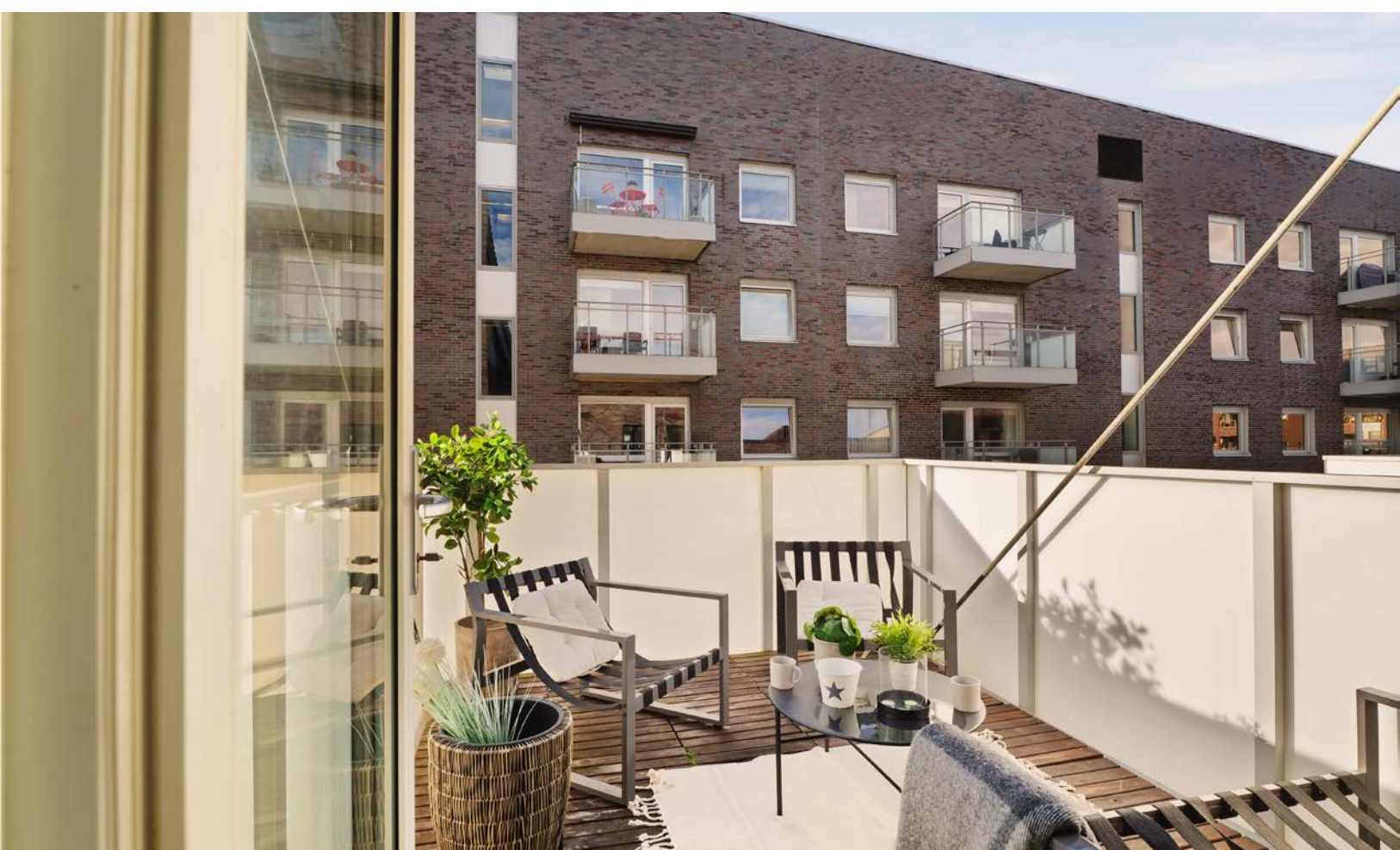


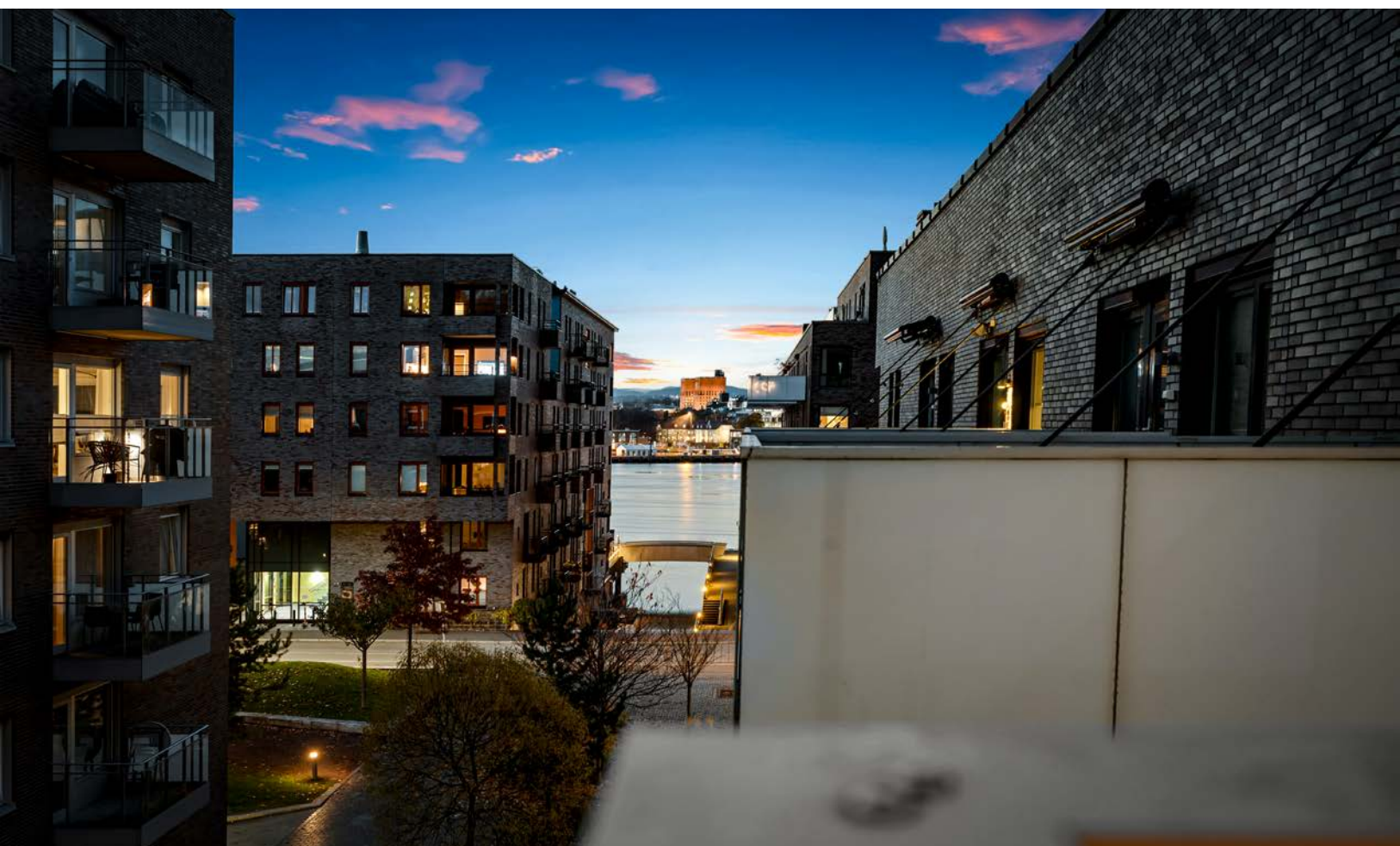
Tegnet av Built By AS
Teeningen er ikke målbar





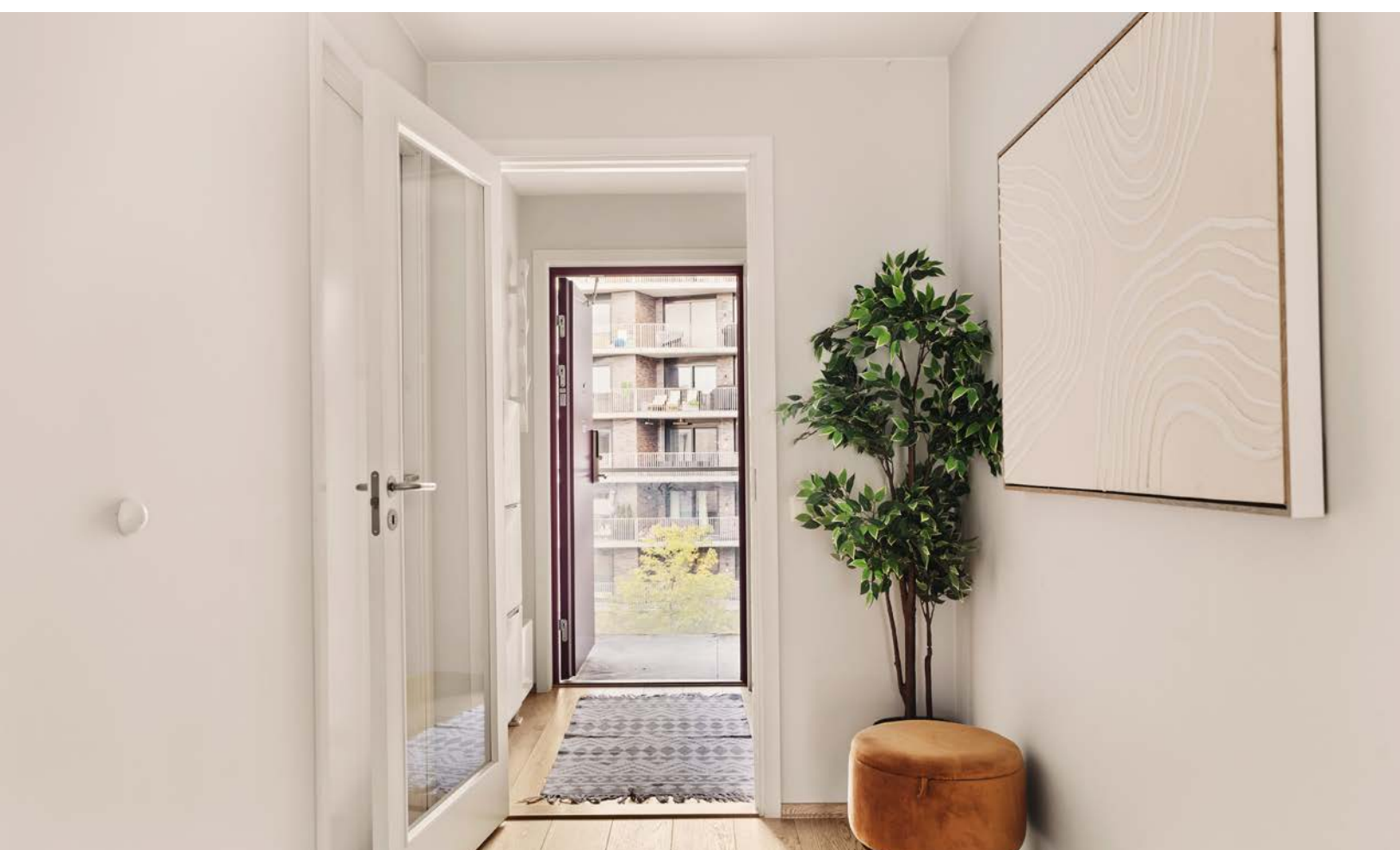


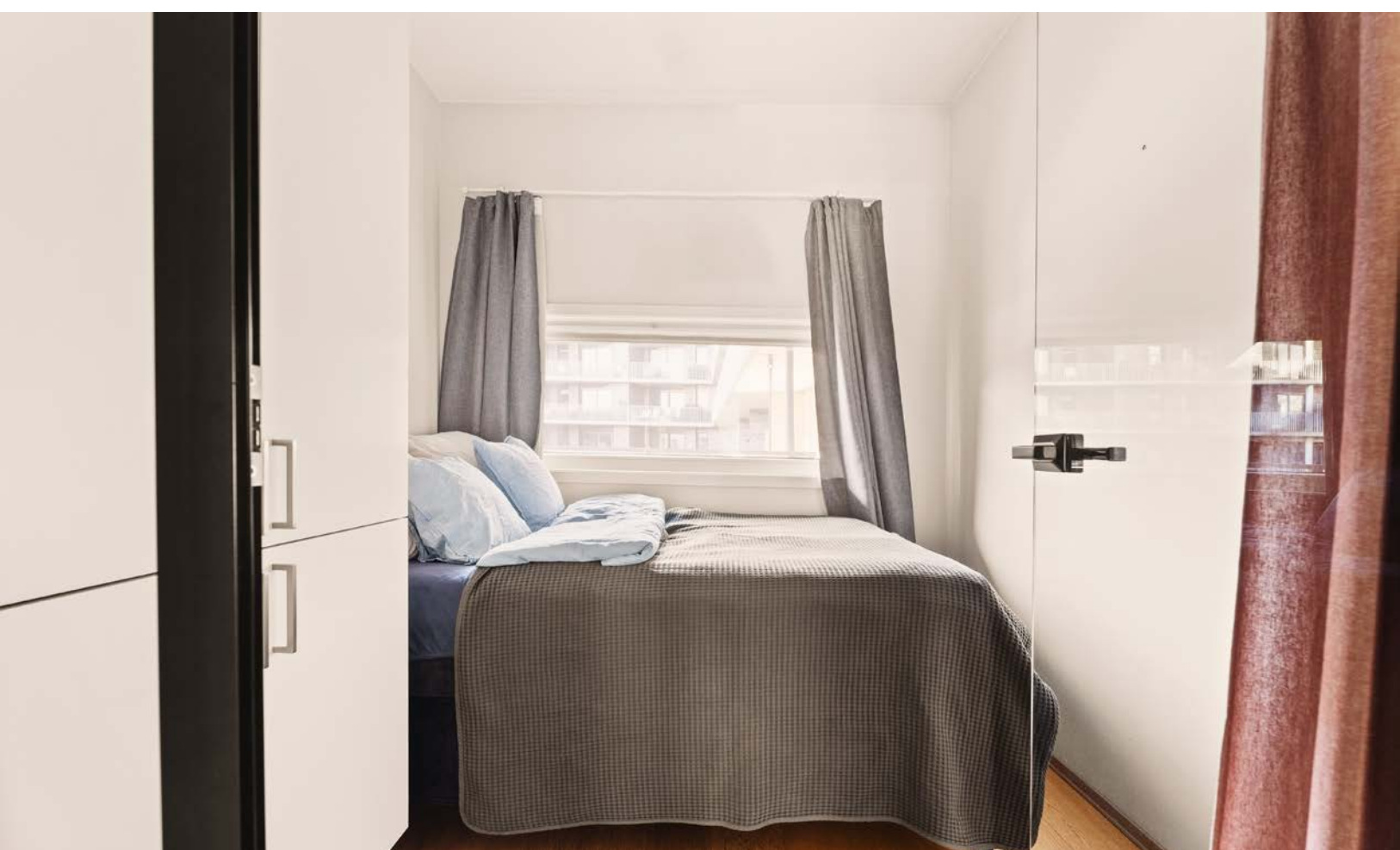
















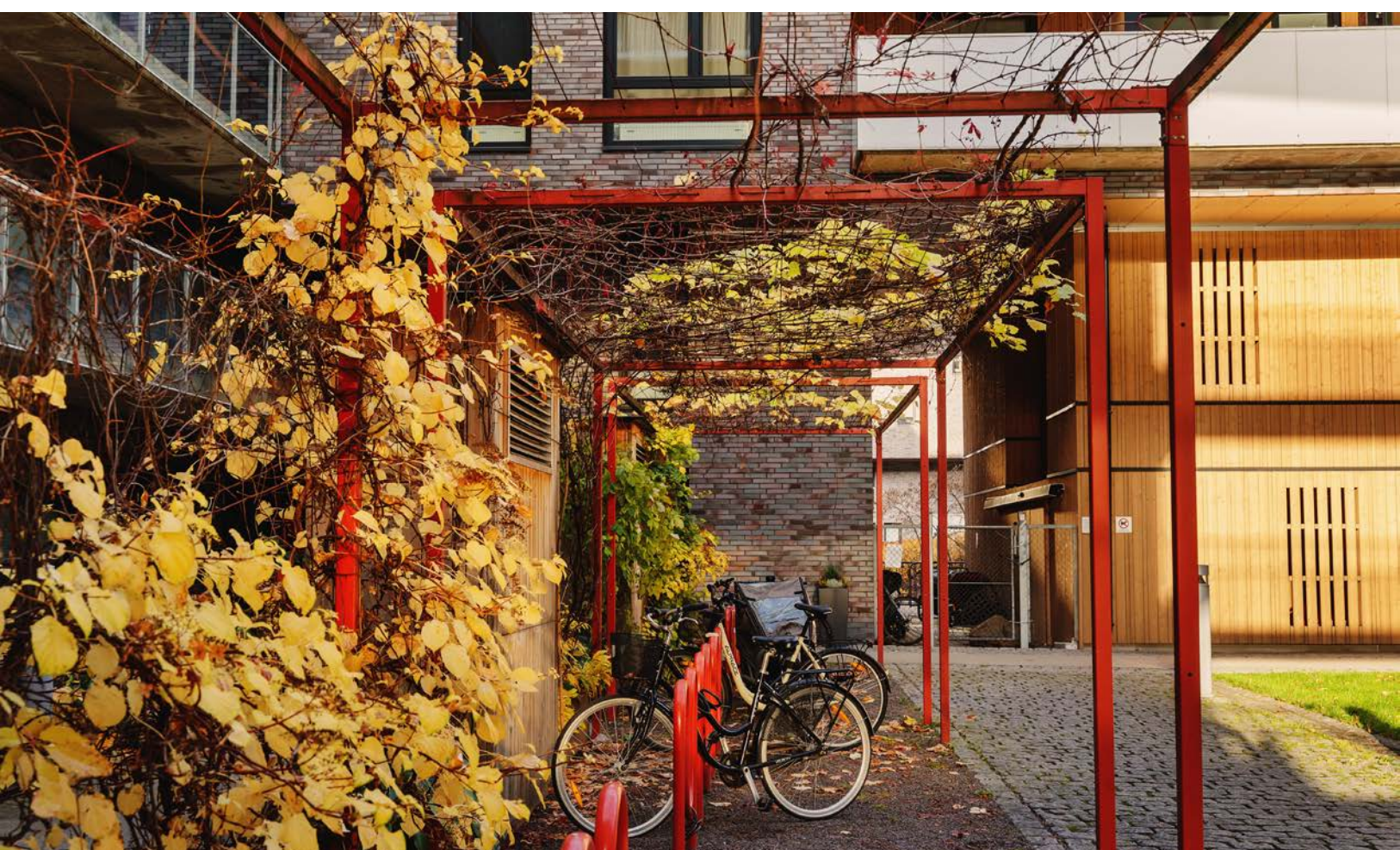
















Vedlegg

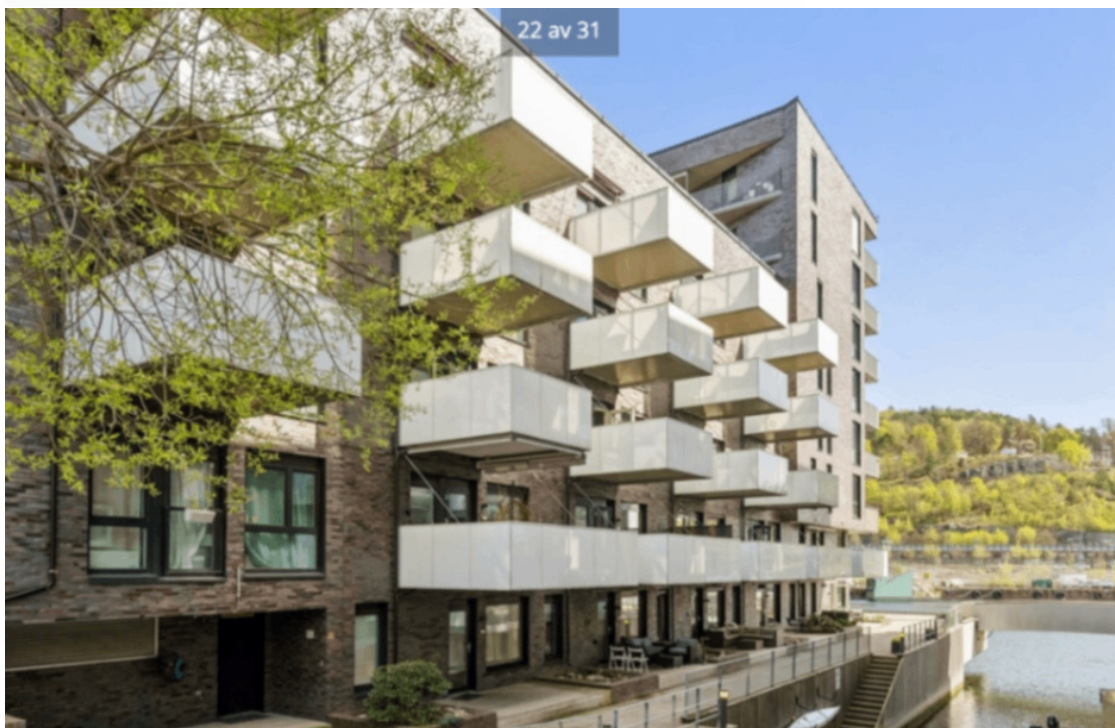
Tilstandsrapport

📍 Sjørengkaia 86, 0194 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 234, bnr. 109, snr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 22486-1036

Referansenummer: FH1829

Foretak: BUILTBY AS



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

Rapportansvarlig



Matias Utnem
Uavhengig Takstingeniør
post@buliltby.no
920 59 064

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

OVERFLATER:

Gulv: En-stavs parkett samt flis på badetrom.

Vegger: Malte glatte flater samt flis på badetrom.

Himling: Malte betongelementer. Badetrom har malte aluminiumsplater

Romhøyder: Kjøkken 2,38 m, bad 2,23 m, stue 2,70 m

Oppvarming

Sentralanlegg basert på fjernvarme. Leiligheten er oppvarmet via radiatorer fra felles varmesentral. Vannbåren varme via gulvmonterte radiatorer, og vannbåren gulvvarme på dusjbad/wc

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje for alder. Ingen forhold er vurdert som kritiske, men det er flere TG2-forhold knyttet til justering/vedlikehold (vinduer/dører/balkongdekke), overflater/fuger i våtrom, ukjent membrandokumentasjon (prefab. modul), samt manglende lokalisering av hovedstengekran og et mindre elektro-avvik (deksel).

Avvik som kan kreve tiltak (TG2 – hovedpunkter)

Vinduer: Ett vindu tar i karm; slitasje på enkelte foringer → justering/overflatebehandling.

Dører: Balkongdør tar i karm; inngangsdør med lokale overflateskader → justere dør/utbedre pakning, punktmale.

Balkong: Råte i tretrister/tremmer; oppgitt rekkverk lavere enn dagens krav → skift skadde tremmer, vurder nytt toppdekke/overflatebehandling; avklar rekkverkskrav.

Innvendige overflater: Riper/hakk i parkett, små hull i vegger → kosmetisk utbedring.

Bad (prefab.-modul 2013):

Fuger: riss/svertesopp i gulv/vegger → rense/fornye fuger og silikon.

Sanitær/innredning: fuktskjolder/svelling i skap → lokal utskifting/tetting.

Sluk/membran: membran ikke synlig/dokumentert; >½ forventet levetid → overvåk/planlegg oppgradering ved behov.

Vanninstallasjon: Rør-i-rør OK, hovedstengekran ikke lokalisert → lokaliser/merk og test.

Elektrisk anlegg (forenklet kontroll): Mangler deksel på stikk på soverom → monter deksel.

Lovlighet/dokumentasjon: Tegninger ikke fremlagt → innhent bygge-/plantegninger for å avklare arealbruk/løsninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2013. Rammer er utført i malt treverk med utvendig aluminiumsbeslag for redusert vedlikehold. Det er montert utvendige persienner.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med kikkhull, dørpumpe og glatte malte overflater.

Balkongdør er utført i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Døren tar i karm og krever justering.

Balkong med utgang fra stue. Balkongen er oppført i stål- og betongkonstruksjon med stålgelendere.

Balkongdekket er belagt med impregnerte og beisede tretremmer (trerister).

Rekkverkshøyden er målt til 109 cm. Balkongen har strømuttak, veggelysning, varmelampe og motorisert markise. Arealet er målt til ca. 8,6 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er utført med enstavs parkett, og fliser på bad.

Himlingene består av malte slette flater og malt betongelement, samt stålplater på bad. Det er montert downlights i kjøkkendel og på bad.

Vegger består av malte slette flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er oppført som en prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Rommet er innredet med servantskap med laminat benkeplate og nedfelt servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, og dusjhjørne med dører i herdet glass.

Det er opplegg for vaskemaskin. Overflatene består av flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og nedsenket himling med downlights.

Veggene er flislagte, og himlingen består av stålplater med innfelte downlights.

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er målt fall på ca. 30 mm fra terskel til topp sluk, noe som vurderes som tilfredsstillende.

Sluket er utført i plast. Utførelse og type membran er ikke kjent, og membranen er ikke synlig for inspeksjon.

Det er mekanisk avtrekk.

Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri.

Hvitevarer består av komfyr, platetopp og frittstående kjøll/fryseskap.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har skjult vannrørlegg med rør i plast (rør-i-rør-system). Det er inspeksjonsluke med stengekran til badet, plassert i himlingen på badet.

Hovedstengekran for leiligheten ble ikke lokalisert ved befaring. Synlige avløpsrør under servant på bad og under kjøkkenvask er utført i plast.

Beskrivelse av eiendommen

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Skjulte deler av anlegget er ikke inspisert.

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert utenfor boligen.

Anlegget består i tillegg til aggregat av forsyning av friskluft og avtrekk

via ventiler. Det er spalter for luftsirkulasjon i terskler i dørene.

Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer samt kursfortegnelse som samsvarer med antall kurser.

Det er registrert manglende deksel på en stikkontakt på soverommet ved inngangen til entréen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

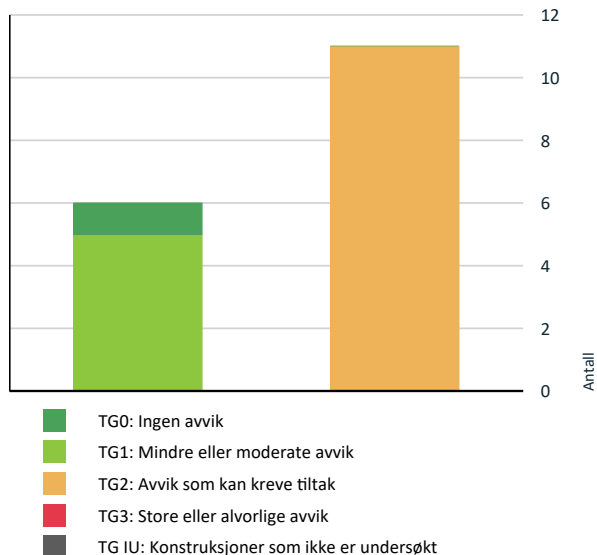
Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke fremlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2013. Rammer er utført i malt treverk med utvendig aluminiumsbeslag for redusert vedlikehold. Det er montert utvendige persiener.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Det er registrert at vindu på soverom tar i karm, samt slitasje på innvendige foringer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Tiltak:

Justering av vindu som tar i karm anbefales for å sikre korrekt funksjon og tetthet. Slitte foringer bør overmales eller utskiftes ved behov. Regelmessig vedlikehold som rengjøring av beslag og kontroll av fuger bør utføres for å opprettholde levetid.

Ifølge Byggforskserien (700.320) er forventet levetid for:
Trelags isolerglassvinduer med aluminiumsbekledning: 40–60 år
Innvendig overflatebehandling og foringer: 10–20 år



Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med kikkhull, dørpumpe og glatte malte overflater. Det er registrert avskalling og hakk i overflaten på inngangsdøren.

Balkongdør er utført i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Døren tar i karm og krever justering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Inngangsdørens overflate viser normal bruksslitasje med lokale skader på maling og karm. Balkongdøren fremstår funksjonell, men justeringsbehovet tyder på mindre bevegelse i hengsler eller karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Mindre overflateskader på inngangsdør har kun estetisk betydning. Balkongdør bør justeres for å sikre korrekt lukking og redusert luftlekkasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue. Balkongen er oppført i stål- og betongkonstruksjon med stålgelendere.

Balkongdekket er belagt med impregnerte og beisede tretremer (trerister).

Rekkverkshøyden er målt til 109 cm. Balkongen har strømuttak, veggbelysning, varmelampe og motorisert markise. Arealet er målt til ca. 8,6 m².

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkongen fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert råte i treremmene på dekket. Dette skyldes trolig fuktpåvirkning over tid og utilstrekkelig drenering mellom tremmer og underlag. Konstruksjon av stål og betong fremstår uten synlige tegn til rust eller svekkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadde tremmer bør skiftes, og overflatebehandling eller nytt toppdekke vurderes.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv er utført med enstavs parkett, og fliser på bad.

Himlingene består av malte slette flater og malt betongelement, samt stålplater på bad. Det er montert downlights i kjøkkendel og på bad.

Vegger består av malte slette flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje. Det er registrert riper og hakk i parkettgulv, samt lokal reparasjon i stue/kjøkken.

Vegger har mindre hull etter bilder og oppheng, noe som er normalt etter bruk. Overflater og himlinger vurderes ellers som i tilfredsstillende stand for alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje og lokale skader på parkett påvirker kun det estetiske. Mindre hull og merker i vegger kan sparkles og males ved behov.



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført som en prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår.

Rommet er innredet med servantskap med laminat benkeplate og nedfelt servant med ettgrep blandebatteri, vegghengt toalett, og dusjhjørne med dører i herdet glass.

Det er opplegg for vaskemaskin. Overflatene består av flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og nedsenket himling med downlights.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av stålplater med innfelte downlights.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert gulning av fuger, sprekker i fugene og forekomst av svertesopp på enkelte flater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Det anbefales rensing og utskifting av skadde fuger, samt rengjøring med soppfjernende middel.



ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er målt fall på ca. 30 mm fra terskel til topp sluk, noe som vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert gulning, svertesopp og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Det anbefales utskifting av fuger og rengjøring med soppfjernende middel.

ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er utført i plast. Utførelse og type membran er ikke kjent, og membranen er ikke synlig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membran har normalt en teknisk levetid på ca 20 år (Byggforsk 700.320)



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

📌 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servantskap med laminat benkeplate og nedfelt servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, og dusjhjørne med dører i herdet glass.
Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



ETASJE > BAD

📌 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

📌 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskum og ettgreps blandebatteri. Hvitevarer består av komfyr, platetopp og frittstående kjølfrysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert generell slitasje på fronter og benkeplate, men ingen tegn til lekkasje eller vesentlige skader. Skuffer og dører fungerer som de skal.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales å vedlikeholde fuger rundt vask og plate, samt jevnlig kontrollere for eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har skjult vannrørlegg med rør i plast (rør-i-rør-system). Det er inspeksjonsluke med stengekran til badet, plassert i himlingen på badet. Hovedstengekran for leiligheten ble ikke lokalisert ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget fremstår som normalt for boliger med skjulte installasjoner. Rør-i-rør-system reduserer risikoen for skjulte lekkasjer, men forutsetter at fordelerskap og stengefunksjoner er lett tilgjengelige.

Manglende lokalisering av hovedstengekran vurderes som et avvik, da dette er nødvendig for rask avstenging ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende oversikt over hovedstengekran kan føre til forsinket reaksjon ved vannlekkasje. Det anbefales å lokalisere og merke hovedstengekran for hele leiligheten, samt kontrollere tilgjengelighet til fordelerskap.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør under servant på bad og under kjøkkenvask er utført i plast.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Skjulte deler av anlegget er ikke inspisert.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert utenfor boligen. Anlegget består i tillegg til aggregat av forsyning av friskluft og avtrekk via ventiler. Det er spalter for luftsirkulasjon i terskler i dørene.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer samt kursfortegnelse som samsvarer med antall kurser. Det er registrert manglende deksel på en stikkontakt på soverommet ved inngangen til entréen.

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.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Tilstandsrapport



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. 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

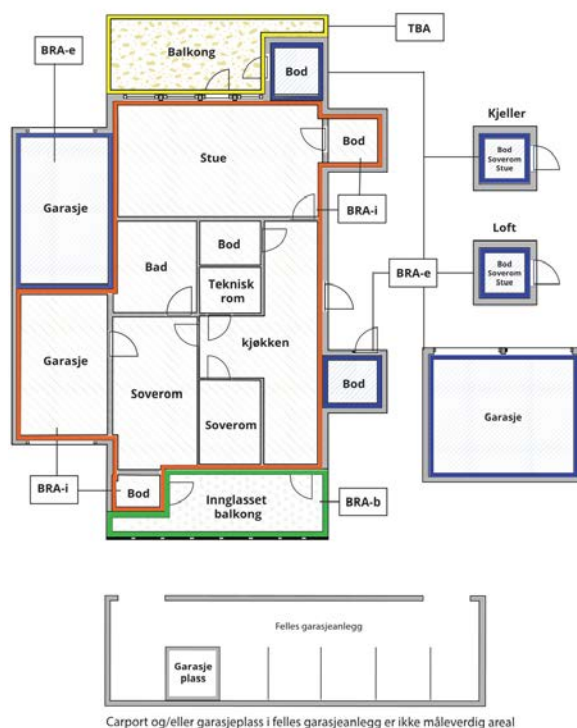
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66			66	9
Kjeller		7		7	
SUM	66	7			9
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke fremlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er opprinnelig oppført med to soverom av romslig størrelse. Det er i ettertid innredet et tredje rom innenfor kjøkken, som i dag benyttes som soverom/kontor.

Det aktuelle rommet mangler tilfredsstillende rømningsvei, åpningsvindu og ventilasjonsløsning for å kunne klassifiseres som godkjent soverom etter dagens forskriftskrav (TEK17 § 11-13 og § 13-4). Rommet har derfor ikke godkjent status som soverom.

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	66	7
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen. Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger. BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder. 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.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Haakon Lageng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	109		78	3987 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant
Adresse							
Sørengkaia 86							
Hjemmelshaver							
Lageng Haakon							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Sørenga med nærheten til sjøen og byen samtidig - kombinasjonen av nærheten til sjøen, den lune stemningen og solrike vestsiden har gjort Sørenga til et populært område. Med vann på tre kanter ligger Sørenga fantastisk til med utsikt mot både fjorden og Ekeberg, samt sentrum med Akershus festning og Barcode. Sørenga er et idyllisk område med 10 minutters gangavstand til Oslo sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Annet

Oppvarming

Sentralanlegg basert på fjernvarme. Leiligheten er oppvarmet via radiatorer fra felles varmesentral. Vannbåren varme via gulvmonterte radiatorer, og vannbåren gulvvarme på dusjbad/wc

Parkering

Fellesgarasjen under sentralparken er åpen for alle og driftes av AimoPark som tilbyr både korttids- og langtidsparkering. Det er tilgang på strøm for lading av el-biler i fellesgarasjen. Besøkende med bil på Sørengutstikkeren må parkere i denne garasjen. Prisene fastsettes av AimoPark. Se mer informasjon om Sørenga P-hus på deres nettsider: <https://www.aimopark.no/nb-no/cities/oslo/sorenga-p-hus/>

Byggemåte

VINDUER:

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 3-lagsisolerglassvinduer fra 2013. Utvendig belagt med vedlikeholdsfri aluminium. Innvendige plissegardiner. Utvendige persienner.

DØRER:

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør. Titehull, dørpumpe og glatte overflater.

BALKONGDØR:

Balkongdør med aluminiumbeslag og 3-lags isolerglass.

BALKONGER:

Utgang fra stuen til balkong målt til 8,6 m². Rekkverkhøyde 110 cm. Varmelampe samt motorisert markise. Balkongen er oppført i stål og betongkonstruksjoner med stålgelendre med frostet herdet glass. Balkongdekket er belagt med impregnerte og beisede tretremmer. Strømuttak og veggelysning.

UTVENDIGE BYGNINGSDELER:

Grunnmur i betong.

Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger, fasader er kledd med teglstein og aluminiumsplater. Yttertak i flatt oppforet betongdekke, antas tekket med takpapp/folie.

OVERFLATER:

Gulv: En-stavs parkett samt flis på badrom.

Vegger: Malte glatte flater samt flis på badrom.

Himling: Malte betongelementer. Badrom har malte aluminiumsplater

INNVEDIGE BYGNINGSDELER:

Trapper i betong.

Etasjeskiller i betong.

Døralling.

Felles varmtvann.

Bygningen har personheis.

Andre forhold

Leiligheten er opprinnelig oppført med to soverom av romslig størrelse. Det er i ettertid innredet et tredje rom innenfor kjøkken, som i dag benyttes som soverom/kontor.
Det aktuelle rommet mangler tilfredsstillende rømningsvei, åpningsvindu og ventilasjonsløsning for å kunne klassifiseres som godkjent soverom etter dagens forskriftskrav (TEK17 § 11-13 og § 13-4). Rommet har derfor ikke godkjent status som soverom

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av sameiet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	30.10.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•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 befaringstidspunktet 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250356	

Selger 1 navn
Haakon Lageng

Gateadresse	
Sørengkaia 86	

Poststed	Postnr
OSLO	0194

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250356

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 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: 1002250356

Tilleggs kommentar

Tidligere eier har bygget et soverom innenfor kjøkkenet. Dette er ikke et rom godkjent for formålet, det mangler et vindu som kan åpnes. Sameiet har vært positive til dette, og flere andre seksjoner har byttet fastkarmvinduet til et tilsvarende som kan åpnes. Jeg så ikke behovet for å gjøre denne endringen. Det er en rimelig endring for å gjøre rommet til godkjent areale.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250356

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haakon Lageng	8ace6233c04e22ee3e46 8669d4c2c3b7357f0ee3	30.10.2025 09:34:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250356

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



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekkes 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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.

For eiendommen:

Adresse: Sørengaia 86
0194 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang**Telefon:** 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre