



aktiv.

Sørengkaia 115, 0194 OSLO

**Svært attraktiv og nydelig 3-roms
hjørneleilighet med flott intern
beliggenhet - solfylt balkong**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Wahl

Mobil 408 00 444

E-post thomas.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 690 000,-
Omkostn.: Kr 193 600,-
Total ink omk.: Kr 7 883 600,-
Felleskostn.: Kr 2 661,-
Selger: Per Richard Sundt Neeb

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 62/68 kvm
Tomtstr.: 3470.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 234, bnr. 104
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1004240111

Meget attraktiv og pen 3-roms med god balkong nær sjøutsikt, badeliv og solstrand

Velkommen til Sørenga 115 og til en flott, lys 3-roms selveiet hjørneleilighet med gjennomgående god planløsning og fine rom. Meget god og lys, intern beliggenhet i 3. etg. Fin entré med masse skapplass, 2 fine soverom hvor hovedsoverommet har walk in garderobe. Delikat, flislagt badeliv med plass til det man ønsker. Moderne kjøkken med alle hvitevarer, masse lys og fin spiseplass mot balkongen i delvis åpen løsning mot stuen, hvor det kan det møbleres godt med både sofaavdeling og spisegruppe. Denne supre leiligheten har en fantastisk beliggenhet på Sørenga som er et populært og ettertraktet boligområde med umiddelbar nærhet til både sjøen og Oslo sentrum.

Vi oppsummerer kort:

- nydelig intern beliggenhet i 3. etg.
- To gode soverom hvor hovedsoverommet har walk in garderobe
- Meget delikat bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin
- Moderne kjøkken med alle hvitevarer og hyggelig spiseplass
- Balansert ventilasjonsanlegg sikrer godt innneklima
- Å-konto oppvarming/varmtvann, kabel-TV og internett inkludert i fellesutgiftene
- God kjellerbod på ca. 6 kvm.
- Felles kajakkstall
- Heis i bygget, tilgang til stor felles takterrasse



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Nabolagsprofil	60
Budskjema	69

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 62 m² Entré, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken, Omklæringsrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3470.9 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet og beplantet fellestomt med flott grønn beplantning og koselige sitteplasser. Nydelige planter, busker og velholdte grøntområder. Videre er det en felles takterrasse med fantastisk utsikt og sosiale sittegrupper.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et nyetablert, urbant og meget attraktivt område på Sørenga i Oslo. Her er det kort gange til alt av hovedstadens servicetilbud.

Sørenga har lenge vært i en spennende utvikling, der Sørengautstikkeren er en sentrumsnær boligoase, adskilt fra resten av Bjørvika med kanal og bro. Med sentral plassering, fri sikt og sjø på tre kanter har området trolig byens beste beliggenhet. Ytterst på Sørengautstikkeren finner du sjøbadet som byr på ekte sommeridyll. Badeplassen er delvis flytende med sandstrand, stupebrett og sittebenker. I tillegg er det kort vei til Operastranda - Oslos første bystrand. Operastranda er barnevennlig opparbeidet med gressletter, badebrygge, molo, langgrunt vann og 100 meter med sandstrand.

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 julegrantenning med påfølgende juletreffest i begynnelsen av desember.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Sørenga, Strekkoden, og Gamlebyen barnehage.

Skolekrets

Leiligheten sogner til Gamlebyen Barneskole og Jordal Ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Meget gode muligheter for offentlig kommunikasjon. Sørenga, Bjørvika, Jernbanetorget og Oslo S er hhv. 4-18 minutters gange fra leiligheten. Her kan man ta buss trikk og tog rundt omkring i byen og ut av byen.

Bygningssakkyndig

Frode Grønning

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hovedbærekonstruksjon i betong med innfelt treverkskonstruksjon, tegl kledning på fasader. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering). Balkongdør med trekarm og 2-lags glass. Utgang fra stue/kjøkken til balkong er utført med støpt dekke belagt med terrassebord, forankret til bygning

Innhold

Velkommen til Sørenga 115 og til en flott, lys 3-roms selveiet hjørneleilighet med gjennomgående god planløsning og fine rom. Meget god og lys, intern beliggenhet i 3. etg. Fin entré med masse skaplass, 2 fine soverom hvor hovedsoverommet har walk in garderobe. Delikat, flislagt bad med plass til det man ønsker. Moderne kjøkken med alle hvitevarer, masse lys og fin spise plass mot balkongen i delvis åpen løsning mot stuen, hvor det kan det møbleres godt med både sofaavdeling og spisegruppe. Denne supre leiligheten har en fantastisk beliggenhet på Sørenga som er et populært og ettertraktet boligområde med umiddelbar nærhet til både sjøen og Oslo sentrum.

Vi oppsummerer kort:

- nydelig intern beliggenhet i 3. etg.
- To gode soverom hvor hovedsoverommet har walk in garderobe
- Meget delikat bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin
- Moderne kjøkken med alle hvitevarer og hyggelig spise plass
- Balansert ventilasjonsanlegg sikrer godt innneklima
- Å-konto oppvarming/varmtvann, kabel-TV og internett inkludert i fellesutgiftene
- God kjellerbod på ca. 6 kvm.
- Felles kajakkstall
- Heis i bygget, tilgang til stor felles takterrasse

Leiligheten bør sees, her med medfølger også kajakk som ligger i en felles kajakkstall. Velkommen til en hyggelig visning

Standard

Fin beliggende i 3. etg. med gode solforhold

Entré og gang:

Malt himling med downlights, malte overflater på vegg og fliser og enstavs parkett på gulv. Fin og romslig gang med stort medfølgende garderoberom. Videocalling på vegg ved inngangsdør og skap med automatsikringer.

Hovedsoverom med walk in garderobe:

Malt himling, malte overflater på vegg og eikeparkett på gulv. Pent soverom med plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Flott plassbygget walk in garderobe med meget god skaplass på hver side.

Soverom 2:

Malt himling, malte overflater på vegg og eikeparkett på gulv. Supert rom for barn, gjesterom eller hjemmekontor. Medfølgende dobbelt garderobeskap også her.

Baderom:

Malt himling med downlights, fliser på vegg og gulv. Godt baderom med fin størrelse. Stort dusjhjørne med svingbare glassdører, vegghengt WC, håndklestativ på vegg samt servant med benkeplate og underskap. Speil og overskap på vegg. Mekanisk avtrekk og varme i gulv.

Kjøkken med åpen løsning mot stue:

Malt himling med downlights, malte overflater på vegg og enstavs parkett på gulv. Tidsriktig innredning med hvite, slette fronter. God skap- og benkeplass. Plater på vegg over benk. Medfølgende hvitevarer som integrert platetopp, komfyr og oppvaskmaskin samt frittstående kjøle-/fryseskap. Avtrekksvifte over komfyr. Fin benk med barløsning ved vinduet for raske måltider og 3 medfølgende barstoler. Gulv til tak vinduer mot balkongen sikrer det beste lysinnfallet.

Stue:

Malt himling med downlights, malte overflater på vegg og fliser og enstavs parkett på gulv. Flott, nymalt stue med fin plass til sofaavdeling og skikkelig spisegruppe. Direkte utgang til fin overbygget balkong med plass til sittegruppe, grill m.m.

Følgende TG 2 er gjentatt fra tilstandsrapporten:

1. Vinduer - Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vurdering av avvik: Stedvis svelling vinduslister på kjøkken. Tiltak: Overflatebehandling.
2. Dører - Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering). Balkongdør med trekarm og 2-lags glass. Vurdering av avvik: Entredør med bruksmerker. Det er minimalt med avstand mellom terrassebord og balkongdør. Konsekvens/tiltak: 5 mm er vanlig minimum, men opp til 10 mm anbefales for å sikre god drenering og lufting mellom balkongdør og terrassebord.
3. Overflater - Innvendig er det gulv av parkett og fliser i deler av entre. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

-Parkettstav ved kjøleskap er nylig byttet. Antydning til svelling av parkettskjøt ved kjøleskap. Årsak er tidligere lekkasje fra kjøleskap. Det ble ikke registrert fukt her på befaringsdagen. Svelling i parkettskjøt på lite soverom. -Generell bruksslitasje på parkett. -Bom under en gulvflis i entre. -Stedvis bruks- og opphengsmerker. -Stedvis overgangsriks tak/vegg. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Slip/overflatebehandling av parkett. Sparkling/oppmaling av overflater. Fuktskadet parkettskjøt på lite soverom Fuktskadet parkett ved kjøleskap.

4. Innvendige dører - Innvendig har boligen malte glatte dører. Vurdering av avvik: Bruksmerker dør/karm/lister. Et par sprekker i dørkarm til bad. Dør til hovedsoverom subber i karm.

5. Sluk, membran og tettesjikt - Det er nyere stålsluk i hjørne. Ukjent tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Anbefaler videre dusjing i lukket kabinett. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

6. Sanitærutstyr og innredning - Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Bruksslitt innredning. Konsekvens/tiltak: Lokale tiltak.

7. Overflater og innredning stue/kjøkken: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein med nedfelt oppvaskkum. Det er opplegg for oppvaskmaskin (slitt maskin). Anbefaler montering av vannalarm under sokkel og komfyrvakt. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Bruks- og svellemarker på innredning. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Felles takterasse:

Sameiet har en stor og fin takterasse til bruk for alle seksjonseiere. Denne ligger i 7. etasje i oppgang nr. 85. Deler av takterrassen mot nord kan bookes til private selskaper eller små arrangementer av seksjonseiere og beboere med leiekontrakt med varighet minst 60 dager. Det er ikke anledning til å ta møbler fra den andre halvdel av takterrassen da denne alltid skal være tilgjengelig for øvrige beboere. Det er derfor satt en begrensning på 15 personer. Er dette av interesse kan man sende en epost til styret på styret@sorenga1.no for å søke om å reservere takterrassen mot nord.

Sykkelrom:

Sameiet har to avlåste sykkelboder med mange oppstillingsplasser. Det er ikke faste plasser. Låser man sykkelen til stativet, er de også bedre sikret mot tyveri. Barnevogner kan plasseres i sykkelbod. I kjellerens sykkelbod etableres det også et skismørebord for de som ønsker å preparere egne ski i sesongen.

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

Sameiet har avtale med Telenor om levering av TV- og bredbåndtjenester. Hver enkelt sameier inngår avtale direkte med Telenor og faktureres direkte. TV og internett er inkludert i felleskostnadene, men ny eier må selv inngå avtale med leverandør.

Parkering

Det medfølger ingen garasjeplass. Til tider kan det være anledning til å kjøpe eller leie garasjeplass av andre sameiere i sameiet.

Det er mulighet for å tegne parkeringsavtale i Sørenga P-hus gjennom Aimo Park. Parkeringsabonnement koster kr 3.629,- pr. mnd. uten lading og kr 4.331,- for parkeringsplass med lader (inkludert forbruk). MC-plass koster kr 1.107,- pr. mnd. Informasjon er hentet i fra Aimo Park Norway AS. For ytterligere informasjon se Aimo park sine sider.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

2213214

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Stoppekran i rørskapet.
- Avløpsrør av plast
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Det er installert fjernvarme med radiatorer.
- Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Downlights i entre og baderomshimling.
- Automatsikringer.
- Husbrannslange og røykvarsler.
- Sprinkleranlegg.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise

Energi

Oppvarming

Fjernvarme med radiatorer samt vannvarme i gulv på bad. Det er sentralanlegg for varmtvann

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 638 766

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 555 065

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

- primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner
- primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.
- sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

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

63/9896

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann/fyring a-konto, kabel-TV, internett, trappevask, kommunale avgifter, felles bygg forsikring, forretningsførsel og løpende drift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 661

Sameiet

Sameienavn

Sørenga 1 Sameie

Organisasjonsnummer

997832744

Om sameiet

Sørenga 1 sameie består av 115 boliger og 2 næringslokaler.

Hjemmeside for sameiet: <http://sorenga1.no>

Sørenga 1 sameie har en felles Facebook-gruppe, for informasjon, oppslag og ulike henvendelser som primært er aktuelt for vårt sameie

Sameiet benytter USBL Boservice for vaktmestertjenester og vaktmester for teknisk anlegg

Styrets arbeid 2024/2025:

- Styret har i perioden etter årsmøtet 7. mai 2024 og frem til 28. april 2025 hatt totalt elleve formelle styremøter.

Sørenga Driftssameie:

Alle de syv sameiene som ble etablert av Sørenga Utvikling KS, det vil si hele området sør for kanalen, skal i fellesskap drifte fellesarealene på Sørenga. Sørenga Driftssameie overtok i mai 2022 ansvaret for fellesområdene. Styret består av én representant fra hvert av de syv sameiene.

Økonomi:

Sameiet vårt er nå tretten år. De første av oss flyttet inn i november 2011. Våren 2012 var alle leilighetene overlevert kjøperne. Etter så mange år begynner det definitivt å bli tid for mer omfattende vedlikehold og utskiftninger. Dette forutsetter økonomi til å gjennomføre tiltakene, detaljert planlegging og oppfølging av arbeidet

Varmeanlegget:

Dette anlegget sirkulerer varmt vann til oppvarming av baderomsgulv og radiatorer i alle leilighetene, og det varmes opp via fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio. Sameiet mottar strømstøtte til dette akkurat som til elektrisitet i leilighetene. De siste årene har vi gjort nødvendige oppgraderinger på anlegget og jobber kontinuerlig med utbedring og vedlikehold med eksperthjelp.

Det ble utført vannprøver nå sist i januar 2025, og resultatene av analysen var svært oppløftende. Det ga energianlegget vårt karakter A – svært god væskekvalitet.

Kartlegging av energiforbruket i sameiet:

Sameiet fikk høsten 2024 gjennomført en oppfattende energikartlegging i sameiet av ingeniørselskapet Xergico. Gjennom forhåndssøknad har vi tilsagn på fullfinansiering av kartleggingen fra til Enova (staten) og Oslo kommune.

Ventilasjonsanlegget:

Sameiet skal ha en grundig inspeksjon flere steder for å vurdere om de må ha en systematisk rengjøring – og denne må planlegges grundig. Rengjøring vil involvere alle leilighetene.

Kloakkpumpene:

Sameiet har to kloakkummer, med to pumper hver som har blitt skiftet de siste 3 årene.

Grøntgruppa:

Sameiet har egen gruppe som stiller grøntanlegget i atriet og felles takterrasse.

Sameiet har to avlåste sykkelboder med mange oppstillingsplasser. Den ene befinner seg i 1 etg. med inngang fra atrium mellom nr 95 og 97. Den andre befinner seg i garasjeområdet under bygget.

Kommende vedlikeholdsprosjekter:

Styret ser for seg følgende vedlikeholdsprosjekter i år og årene som kommer:

- Kontroll/utbedring av varmeanlegget
- Energisparetiltak
- Gjennomgang, rengjøring og eventuelle utbedringer på ventilasjonsanlegget
- Gulv, vinduskarmer og vegger, i korridorer og trapper / slitasjemerker
- Garasjegulv – planering og epoxy-dekke
- Energi-reklassifisering av byggene våre – identifisere hva som må til for å oppnå klasse A eller B? Sameiet har energiklasse C i dag.
- Servicekontrakter og vedlikehold - gjennomgang og reforhandlinger
- Nytt callingsystem/ringeklokkesystem

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån for sameiet.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av sameiets årsberetning, vedlagt i salgsoppgave.

Styregodkjennelse

Det foreligger ikke styregodkjennelse i sameiet .

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler for sameiet er innhentet, og ligger vedlagt i salgsoppgave.

Dyrehold

§ 7 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets område.
- c) Hunder og katter skal luftes utenfor sameiets område. Innenfor sameiets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- e) Kommer det inn skriftlige berettigede klager, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 234, bruksnummer 104, seksjonsnummer 20 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

2012/263727-5/200 02.04.2012 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 102- 110

gjelder gangatkomst

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/263727-9/200 02.04.2012 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.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/263727-11/200 02.04.2012 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.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/263727-12/200 02.04.2012 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 106

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/263727-13/200 02.04.2012 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.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/263727-14/200 02.04.2012 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.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/263727-15/200 02.04.2012 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 109
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/263727-16/200 02.04.2012 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.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/263727-17/200 02.04.2012 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.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
2011/950371-1/200 16.11.2011 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/9896

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bygget.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.06.2017.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjengelig formål (barnehage) beb.plan 187/09 (S-4099).

18709 SØRENGUTSTIKKEREN. Bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser. Vedtatt av byutviklingskomiteen 26.08.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009.

Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer.

Pågående byggesaker:

Saksnummer Saksnummer Lohavn felt D2 - Oppføring av Bjørvika skole. Siste dokument i saken datert 29.04.2025

Saksnummer 201817133 Sørengaia 99 - Oppføring av pergola utenfor inngang. Siste dokument i saken datert 15.05.2025

Saksnummer 202452480 Sørengaia 71 - Etablering av uteservering - Buns Burger Bar. Siste dokument i saken datert 27.11.2024

Saksnummer 202450138 Sørengaia 71 - Fasadeskilt - Buns Burger. Siste dokument i saken datert 23.01.2024

Saksnummer 202461979 Sørengaia 69 - Bruksendring av lokale fra næring til serveringssted. Siste dokument i saken datert 17.01.2025

Saksnummer 202462783 Sørengaia 69 - Etablering av uteservering med pergola. Siste dokument i saken datert 05.05.2025

Saksnummer 202458733 Sørengaia 163 - Pergola og uteservering. Siste dokument i saken datert 27.01.2025

Pågående plansaker:

- Lohavn felt D5 - Loallmenningen - Rostockgata - Planforslag etter offentlig ettersyn.

Saksnummer: 201610264

Hensikten er å avklare rammene for utvikling av Felt D5, samt å legge til rette for en omregulering av Rostockgata gjennom Lohavn. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201610264>

- Grønlikaia - Bymessig utvikling, boliger, nye gater og byrom. Saksnummer:

202009402. Siste dokument i saken datert 13.05.2025

Hav Eiendom har satt i gang med detaljregulering av Grønlikaia. Planen skal legge til rette for en flerfunksjonell utvikling med 1500-2000 nye boliger og 3000-4000 nye arbeidsplasser. Området utgjør det siste, store delområdet som skal utvikles i Bjørvika. Det er lagt vekt på at utviklingen skal skje etter bærekraftige prinsipper og det er allerede lagt ned en betydelig innsats i å få til en god medvirkning, se <https://haveiendom.no/prosjekter/gronlikaia/> og <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202009402&wfl=N&Dateparam=08/23/2023&sti=>

- Bjørvika - Bispegata - C6-feltene - Detaljregulering til nytt offentlig ettersyn - Etablering av kontorarealer, boliger, forretning, bevertning. Saksnummer: 201704197

Det foreslås mulighet for å etablere 5 bygninger, derav 2 som henger sammen med et mellombygg. De 5 byggene skal gis forskjellig utforming slik at de fremstår som 5 forskjellige bygninger. Det foreslås boligformål i hoveddelen av 2 av byggene. Det foreslås ellers en rekke næringsformål (kontor, forretning, bevertning), tjenesteyting, kultur, mm. Det sikres i noen grad publikumsrettet virksomhet i 1. etasje, spesielt mot Bispegata. Det foreslås felles torg mot Nordenga bru, mot Bispegata og inne i kvartalene som alle skal være tilgjengelig for allmennheten.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201704197>

- FJORDBYPLANEN - Prinsipper for utvikling av helheten i Fjordbyen og for delområder - Planprogram for Filipstad, Vippetangen, Alnas utløp og Ormsund - Bydel Frogner, Bydel St. Hanshaugen, Bydel Gamle Oslo og Bydel Nordstrand. Saksnr. 77/08 i Bystyret. Saksnummer: 200504456. Status: avsluttet.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200504456>

Pågående byggesaker:

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

Informasjon om ny leier skal oversendes styret før start av leieperioden. Denne meldeplikten gjelder ved all utleie, også korttidsutleie. Her skal også varigheten av leieperioden oppgis.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

192 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

193 600 (Omkostninger totalt)
204 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
207 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 883 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 894 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 897 300 (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 193 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

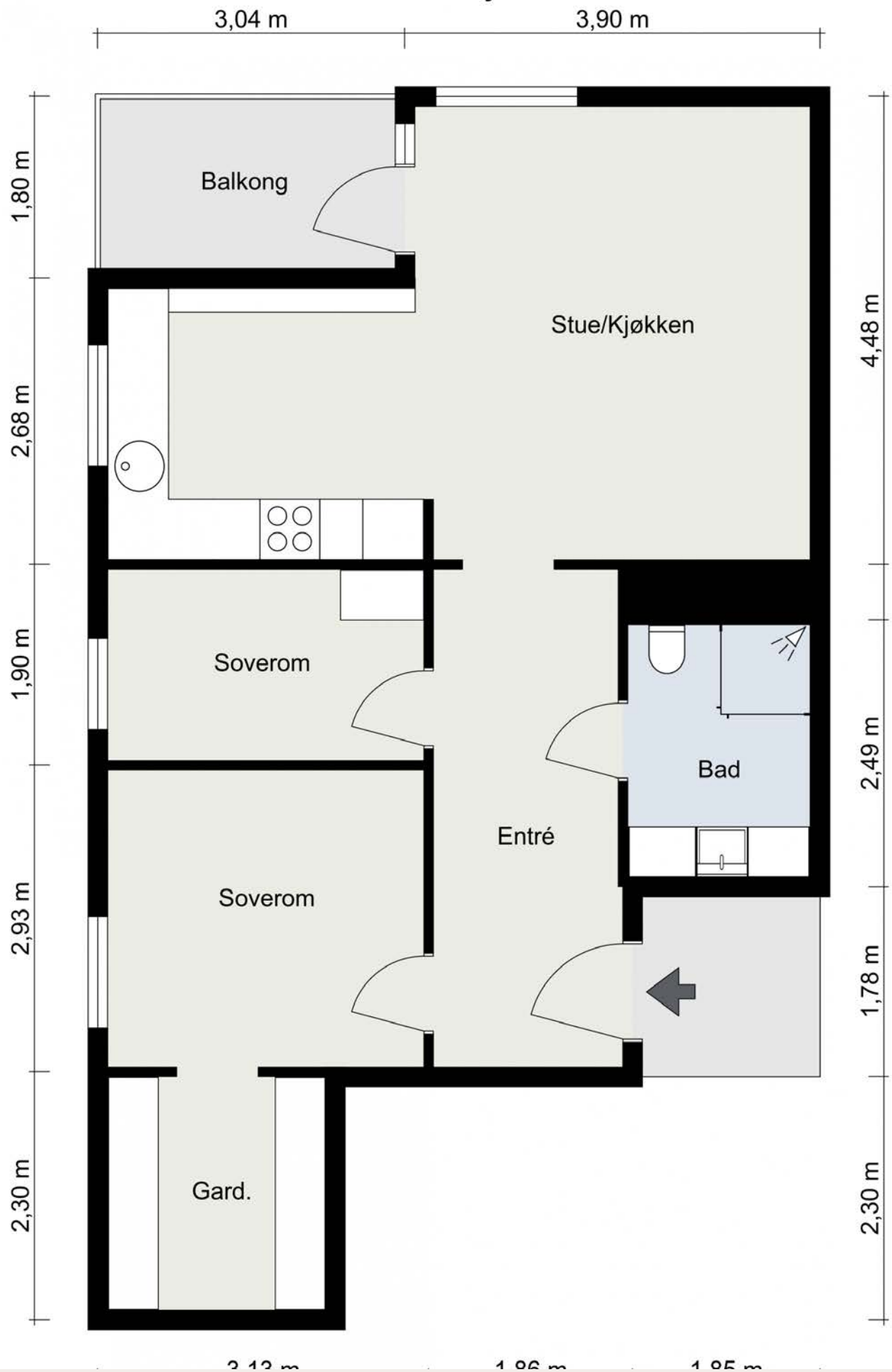
Thomas Wahl
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 444

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8
0476 OSLO
Tlf: 216 36 363

Salgsoppgavedato

19.05.2025

3. Etasje







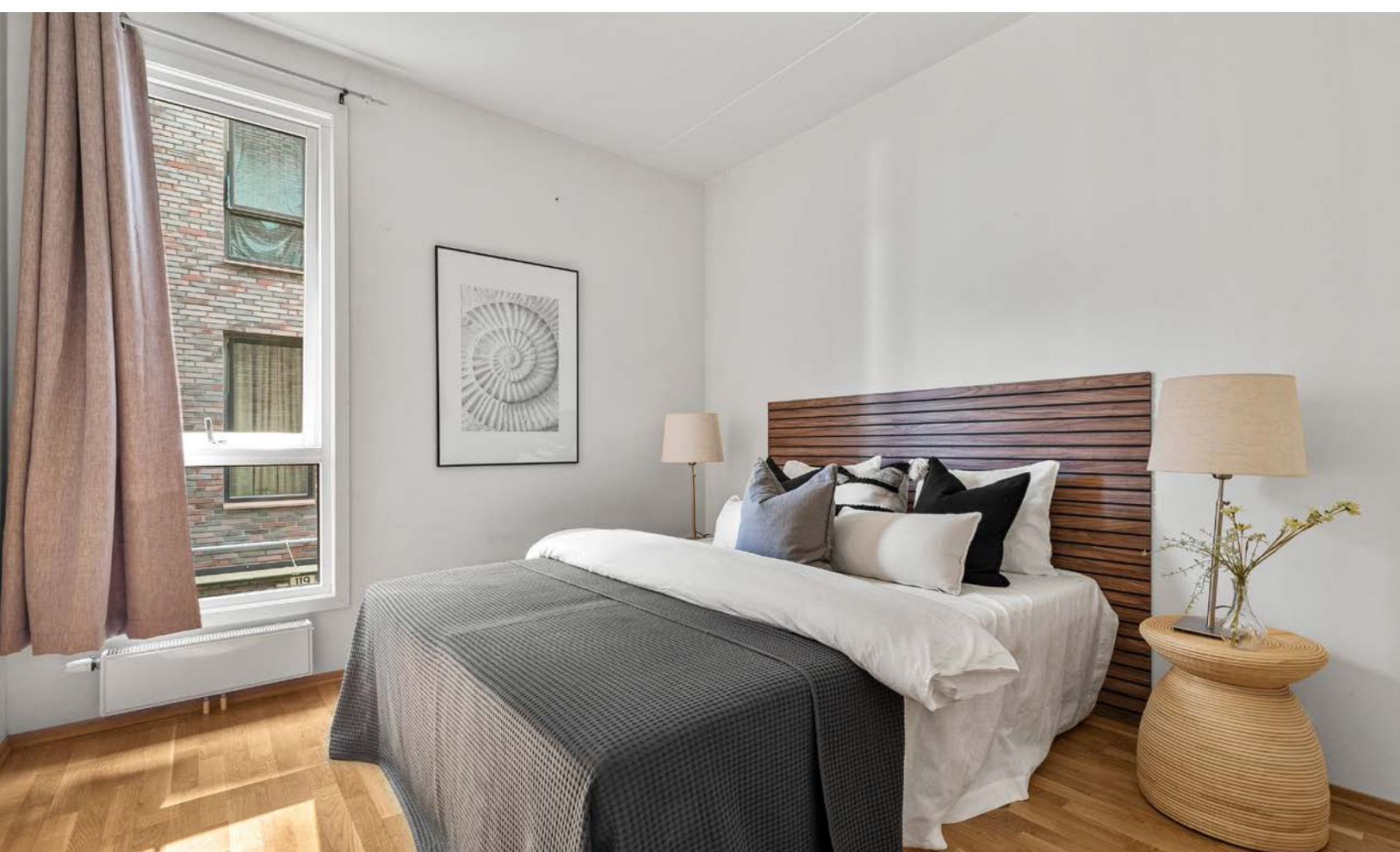








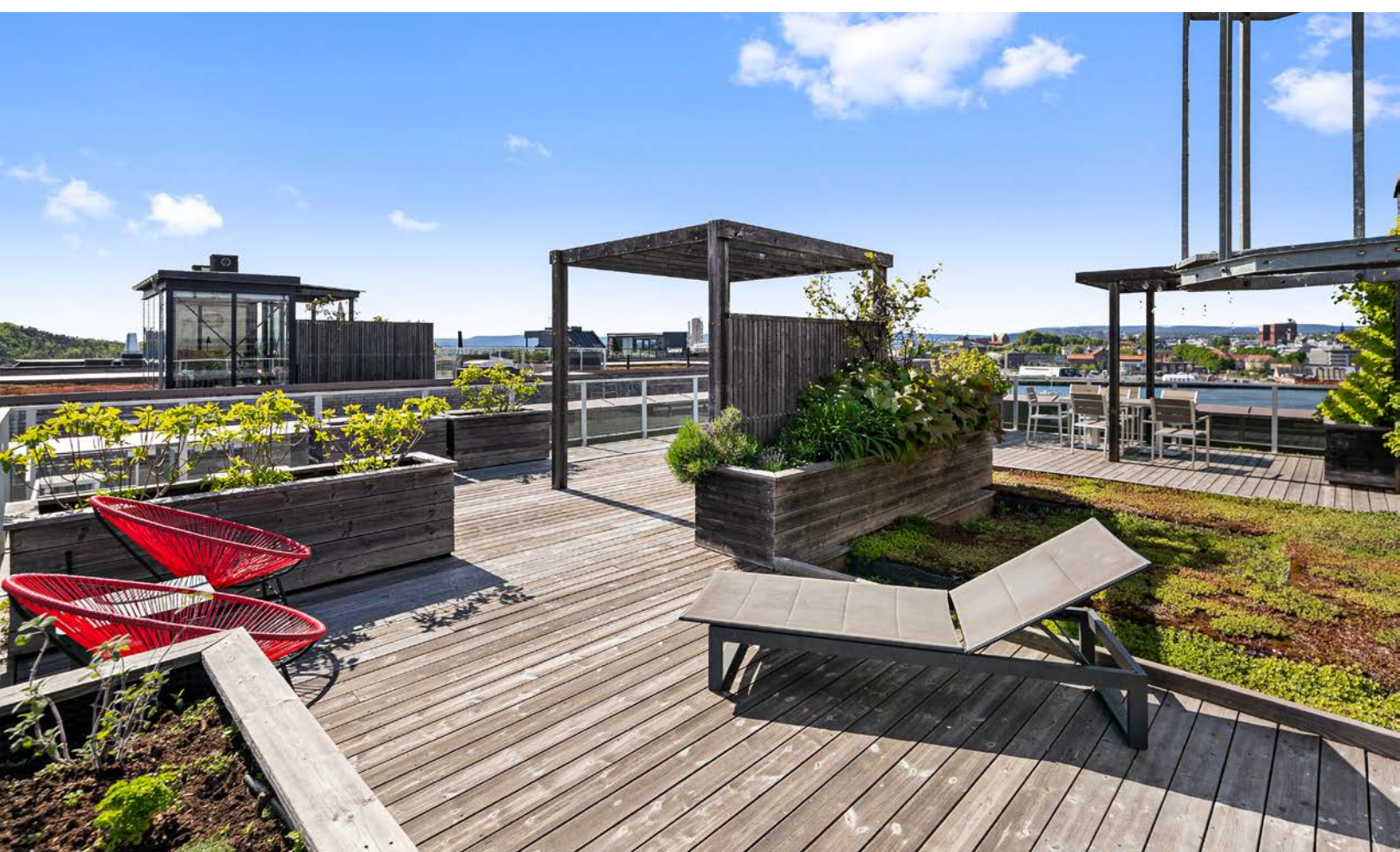


























Vedlegg

Tilstandsrapport

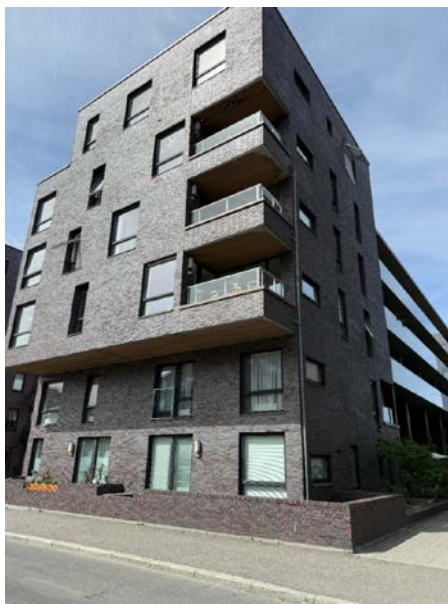
 Boligbygg med flere boenheter

 Sørengaia 115, 0194 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 234, bnr. 104, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 18500-1681

Referansenummer: XH1592

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Grønning

Vår ref: Frode Grønning



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning

Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje i en boligblokk som er oppført rundt 2010/11. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Spesielt nevnes:

Leiligheten har i siste 7 år vært utleid. Overflater bære preg av dette. Eier har nylig malt enkelte vegger, vasket ned leiligheten og byttet en parkettstav ved kjøleskapet etter tidligere lekkasje fra kjøleskapet.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedbærekonstruksjon i betong med innfelt treverksskonstruksjon, tegl kledning på fasader.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Entrerør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering).
Balkongdør med trekarm og 2-lags glass.
Utgang fra stue/kjøkken til balkong er utført med støpt dekke belagt med terrassebord, forankret til bygning. Størrelse ca. 5,65 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i deler av entre.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.
Etsjeskiller er av betongdekke.
Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 10-20 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Felles trappegang med betongtrapper og heis.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad (prefabrikkert, modul) fra byggeår.

Veggene har fliser. Taket er lakkert.

Gulvet er flislagt. Rommet har antatt vannbåren gulvvarme.

Det er målt ca. 10-15 mm lokalt fall i dusjonen (målt ved ytterkant).

Det er målt ca. 20 mm 80 cm fra sluk.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Det er nyere stålsluk i hjørne. Ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein med nedfelt oppvaskkum. Det er opplegg for oppvaskmaskin (slitt maskin).

Det er avtrekk via (Villavent) sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran i rørskapet. Ståldør til rørskapet buler noe.

Avløpsrør av plast, synlig. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Boligen har balansert ventilasjon. Ukjent hvor aggregat er plassert, antatt felles aggregat.

Det er installert fjernvarme med radiatorer.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Downlights i entre og baderomshimling.

Automatsikringer.

Husbrannslange og røykvarsler.

Sprinkleranlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

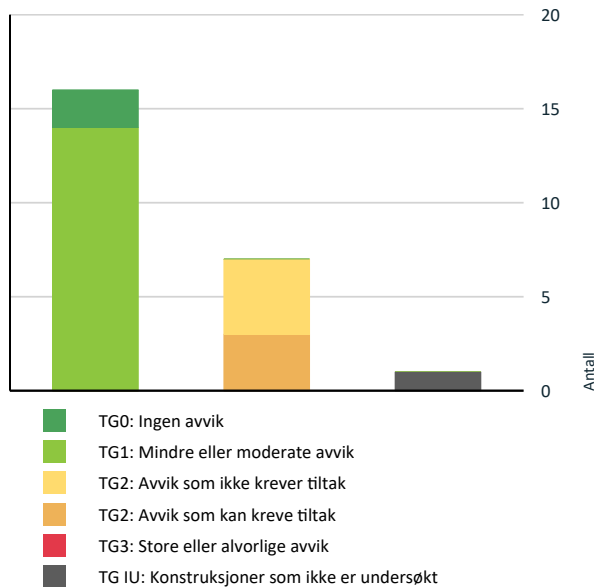
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

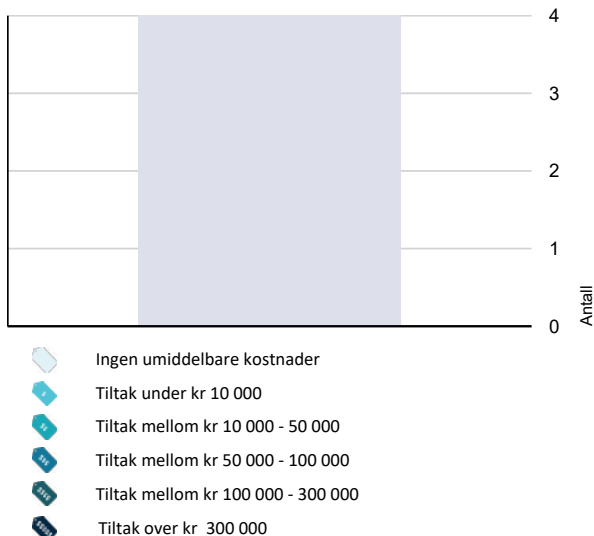
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Boligen var møblert på befaringsdagen. Begrenset nivellering av etasjeskillere pga. av møblering/lagrede gjenstander.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2011

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis svelling vinduslister på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering).
Balkongdør med trekarm og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør med bruksmerker.

Det er minimalt med avstand mellom terrassebord og balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

5 mm er vanlig minimum, men opp til 10 mm anbefales for å sikre god drenering og lufting mellom balkongdør og terrassebord.
Lokale tiltak på entredør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong er utført med støpt dekke belagt med terrassebord, forankret til bygning. Størrelse ca. 5,65 m².

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i deler av entre.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

-Parkettstav ved kjøleskap er nylig byttet. Antydning til svelling av parkettskjøt ved kjøleskap. Årsak er tidligere lekkasje fra kjøleskap. Det ble ikke registrert fukt her på befaringsdagen.

-Svelling i parkettskjøt på lite soverom.

-Generell bruksslitasje på parkett.

-Bom under en gulvflis i entre.

-Stedvis bruks- og opphengsmerker.

-Stedvis overgangsriss tak/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Slip/overflatebehandling av parkett.

Sparkling/oppmaling av overflater.



Fuktskadet parkettskjøt på lite soverom



Fuktskadet parkett ved kjøleskap.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Måleavvik:

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10-20 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker dør/karm/lister.

Et par sprekker i dørkarm til bad.

Dør til hovedsoverom subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak påregnes.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad (prefabrikkert, modul) fra byggeår.

ETASJE 3 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er lakkert.

ETASJE 3 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har antatt vannbåren gulvvarme.

Det er målt ca. 10-15 mm lokalt fall i dusjsone (målt ved ytterkant).

Det er målt ca. 20 mm 80 cm fra sluk.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

ETASJE 3 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk i hjørne. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

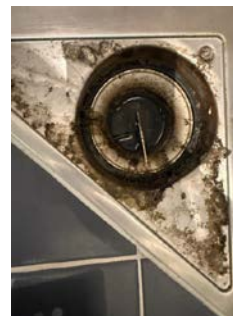
- Andre tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Anbefaler videre dusjing i lukket kabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk

ETASJE 3 > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitt innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 3 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 3 > BAD

! TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein med nedfelt oppvaskum. Det er opplegg for oppvaskmaskin (slitt maskin).

Anbefaler montering av vannalarm under sokkel og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

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

Bruks- og svellemerker på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via (Villavent) sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran i rørskapet. Ståldør til rørskapet buler noe.



Rørskap i entre

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ukjent hvor aggregat er plassert, antatt felles aggregat.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme med radiatorer.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 1 Andre installasjoner

Downlights i entre og baderomshimling.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

Automatsikringer.

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.
2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskap

1 TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Husbrannslange og røykvarsler.
Sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

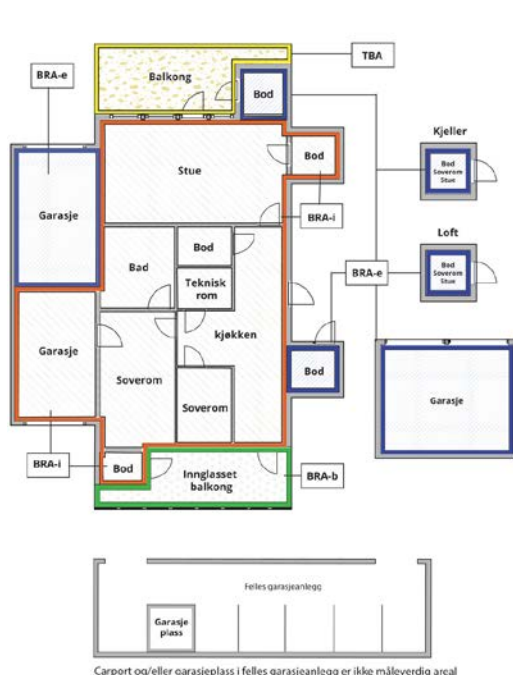
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 bod
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 byggt teknisk 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 3	62			62	6
Kjeller		6		6	
SUM	62	6			6
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken, Omkleddingsrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takhøyde er ca. 260 cm.

Leiligheten er oppmålt til 62,2 m² (inkl. sjakter).

BRA-e: Bod i kjeller er målt opp til 5,8 m².

TBA: Balkong målt til 5,64 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

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	62	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det er ingen S-rom i leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Frode Grønning	Takstingeniør
	Per Richard Sundt Neeb	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	104		20	3470.9 m ²	Fellesareal iflg. ambita online.	Eiet

Adresse

Sørengkaia 115

Hjemmelshaver

Neeb Per Richard Sundt

Eierandel

63 / 9896

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Siste hjemmelsovergang

År

2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XH1592>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Nabolagsprofil

Sørengaia 115 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sørenga Linje 85	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.2 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.5 km
Middelalderparken Linje 13, 19	3 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	26 min 1.9 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 192 elever, 21 klasser	5 min 3.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 2.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	9 min 3.3 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	9 min 6.1 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	24 min 1.8 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min 2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

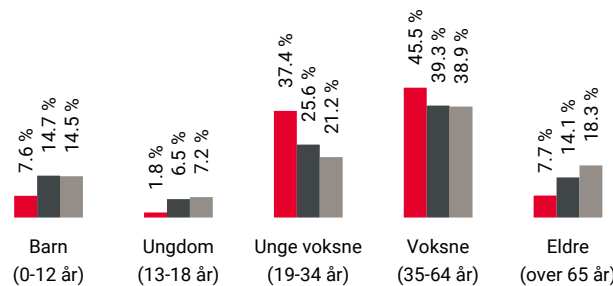
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørvika	3 570	2 266
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sørenga barnehage (0-5 år) 119 barn	2 min 0.1 km
Strekken barnehage (1-5 år) 53 barn	19 min 1.4 km
Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Prix Sørenga PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Rema 1000 Sørenga Post i butikk	3 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Tog/t-bane



Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

- 

Oslo spektrum
Aktivitetshall

22 min 
1.5 km
- 

Gamlebyen skole
Ballspill

24 min 
1.8 km
- 

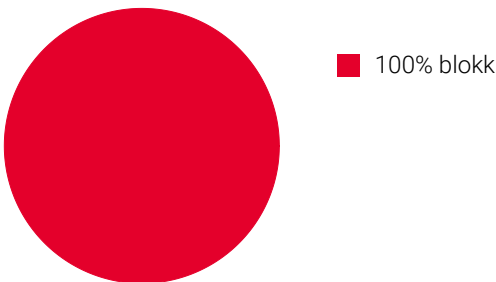
SATS Bjørvika

17 min 
- 

Barry's Barcode

19 min 

Boligmasse



«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

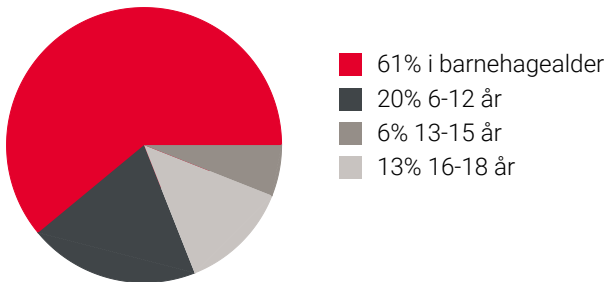
Barcode

16 min 
- 

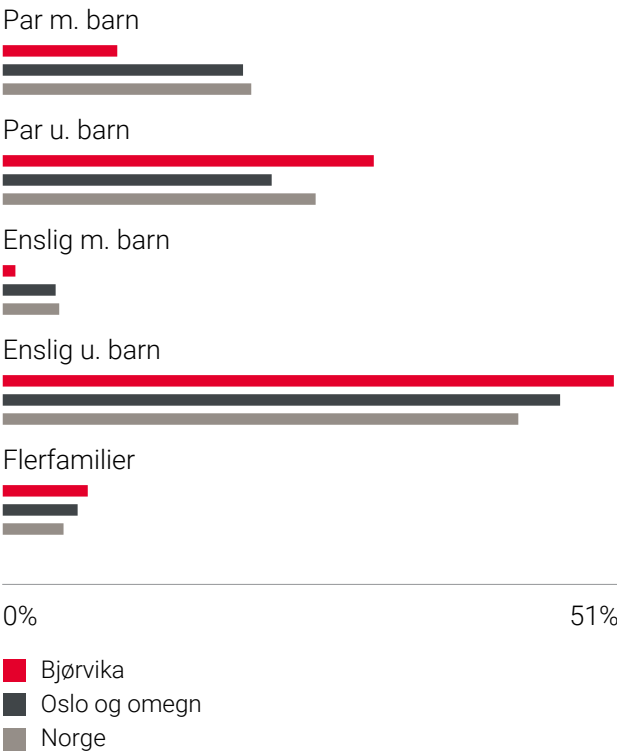
Apotek 1 Bjørvika

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

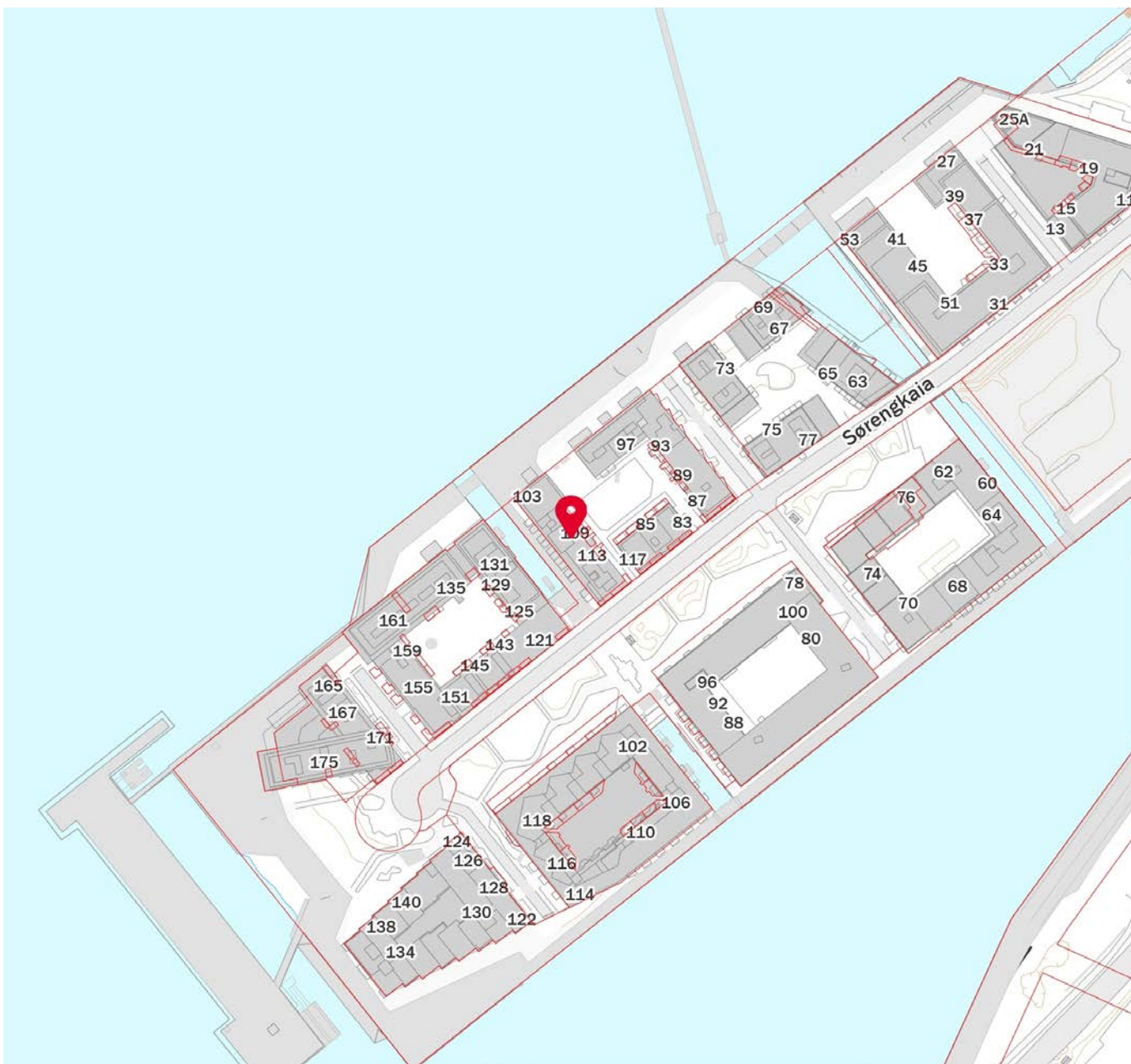


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Sørenskaia 115
0194 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Wahl**Oppdragsnummer:****Telefon:** 408 00 444
E-post: thomas.wahl@aktiv.no

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