

aktiv.

Ingeniørveien 8, 0196 OSLO

**Lys, lekker og moderne 4-R fra
2019 med solrik balkong og
markterrasse.**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142

E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 977 591,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 7 187 153,-
Felleskostn.: Kr 22 214,-
Selger: Mari Steig
Allan Angus Mackenzie

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 80/87 kvm
Tomtstr.: 10351.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 236, bnr. 234
Andelsnr.: 16
Oppdragsnr.: 1006250111

Deres neste drømmehjem?

Velkommen til Ingeniørveien 8!

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

Ved innfrielse av IN-lån vil felleskostnader være ca. 6.363,- pr mnd.

Lekker og gjennomført 4-R fra 2019 i 1. etg (3. etg fra bakkeplan):

Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning med 3 soverom

Stor, vestvendt balkong og stor markterrasse

Store vinduer og god takhøyde på 2,65 m gir et lyst og luftig hjem

Garasjeplass med el-lader

Sosial, åpen stue- og kjøkkenløsning

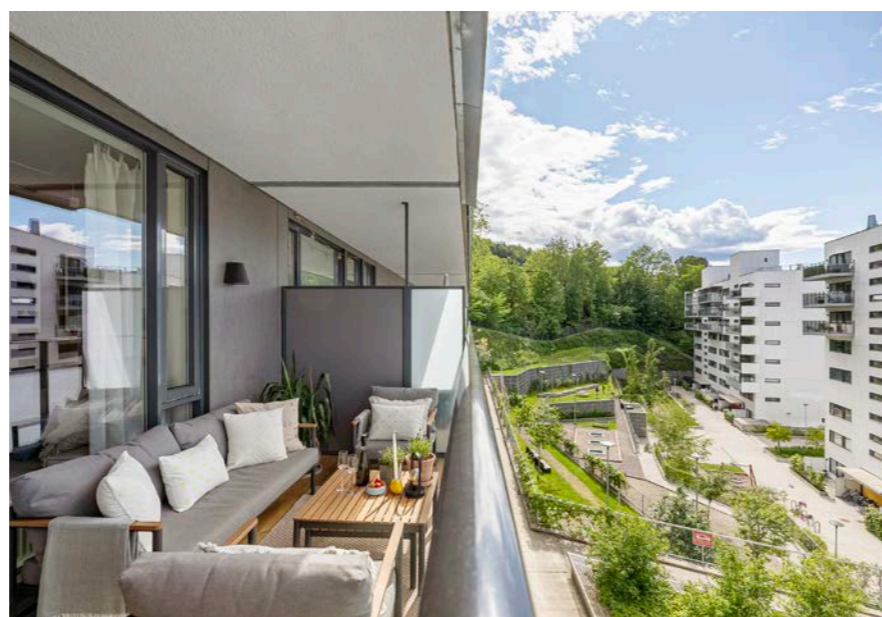
Innvendig og utvendig bod for lagring

A-konto fyring, varmtvann og internett inkl.

Heis

Herlig takterrasse

Godt kollektivtilbud



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	34
Nabolagsprofil	83
Forbrukerinformasjon	90
Budskjema	91

Velkommen inn!

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





Det sosiale rommet er delt inn i tre naturlig soner med stue, spisestue og kjøkken. Store vinduer som strekker seg

Lyst og sosialt oppholdsrom

Det sosiale rommet er delt inn i tre naturlige soner med stue, spisestue og kjøkken. I stuen er det naturlig plass til stor sofa, sofabord og TV-benk. Store vinduer som strekker seg fra gulv til tak bidrar til en spesielt lys og luftig atmosfære. Mellom stue og kjøkken er det naturlig plass til et stort spisebord.





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

Vestvendt balkong

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





Her kan dere sosialisere og kokkelere på samme tid.

Stilrent kjøkken

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



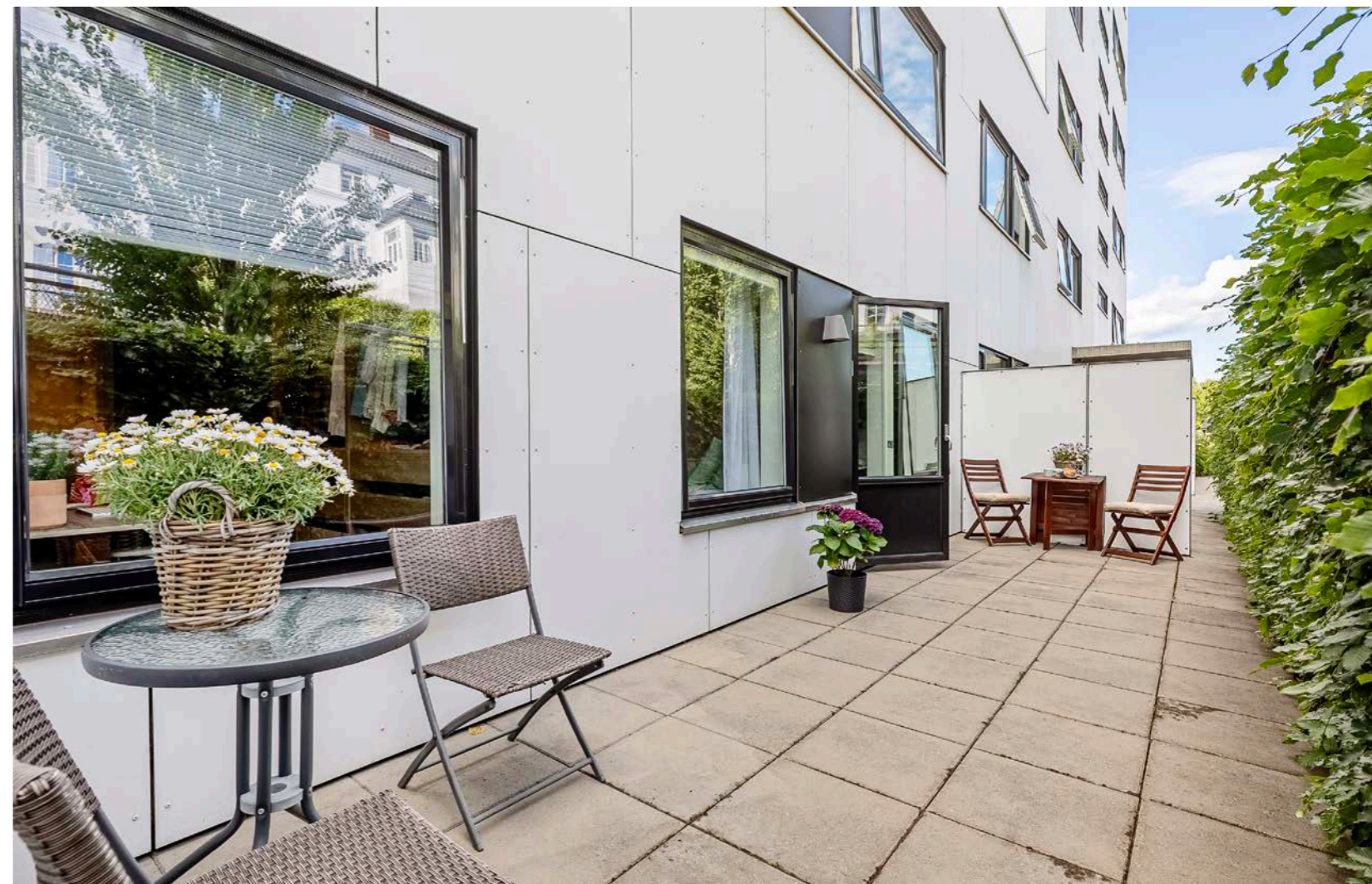
Hovedsoverom

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



Koselig markterrasse

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



Soverom 2

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



Soverom 3

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



Flislagt bad

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





Øvrige fasiliteter

- Garasje plass i felles garasjeanlegg med el-lader følger boligen ved salg. Plassen ligger rett ved inngangsdøren.
- Borettslaget har stor, felles takterrasse tilgjengelig for alle beboerne.



Plantegning

1. etasje



Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi flyttet inn i januar 2021.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi følte vi fikk hele pakka med denne leiligheten. 3 soverom gav oss muligheten for gjesterom og eget kontor. Et romslig gjesterom var veldig viktig for oss, da vi har familie som kommer langveisfra.

2 uteplasser som gir sol hele dagen på sommeren. Innendørs parkering. Den korte avstanden ned til sentrum med gode bussforbindelser. Dette var også en leilighet vi som familie kunne vokse i.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi ønsker å flytte nærmere familie, nå som vi har barn. Leiligheten passer oss egentlig fortsatt fint i størrelse, så det er trist å flytte fra vårt første hjem som en familie.

Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

Lyset i leiligheten på ettermiddagen, sene kvelder på balkongen og frokoster på markterrassen. Balkongen har vært brukt i all slags vær, da den også er veldig lun og koselig når det regner.

Hva har dere likt best med området?

Kvæernerbyen er rolig og vennlig, og kort vei inntil sentrum har vært supert for å komme seg raskt til og fra jobb i hverdagen. Et perfekt sted for unge familier, da det er mange lekeplasser å boltre seg på.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter - Leiligheten er varm og lun, selv på de kaldeste dagene.

Vår - Gode muligheter for dyrking av egne urter og grønnsaker på terrassen. Bakgården våkner til liv etter vinteren og for de med små barn er det alltid samling ute på lekeplassen hver ettermiddag.

Sommer - Soverom vender mot sørøst og er derfor sval på ettermiddagen. Balkongen er fantastisk å bruke, uansett vær. Turmulighetene er mange, og vi har spesielt likt turene gjennom Svartdalsparken. Høst - Nydelige høstfarger i området og spesielt fine solnedganger fra takterrassen med utsikt over hele byen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lys, moderne og gjennomtenkt!



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Kjellerbod

1. etasje

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

bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m² Balkong og markterrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod ved garasje plass på 7,1m².

Bod er merket med nr.1006.

Bodareal utgjør til sammen 7m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 11,9m² og er avrundet til 12m² i TBA.

Markterrasse er målt til 18,9m² og er avrundet til 19m².

Samlet areal på balkong og terrasse er 31m² som er benevnt under TBA.

Med boligen følger det også garasje plass i felles anlegg med elbil-lader, plassen er merket med nr.28.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10351.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med store fellesområder, speilvann, lekeplasser og fine turstier

Beliggenhet

Tanken bak Kværnerbyen er at det skal være enkelt å bo der. Dagligvarehandel gjøres hos KIWI på vei hjem fra jobb eller i Nærbutikken ved like ved bussholdeplassen. Trenger findressen rens og skoene en puss, kan du levere dette til renseriet og skomakeren ved siden av KIWI. Ellers finner du bla. apotek, kafé, barnehager, treningssenter m.m. Nabolagsrestauranten, Restaurant Kraft, serverer tradisjonell mat basert på gode kvalitetsråvarer. I tillegg er den anerkjente kaffibaren, Fuglen Coffee Roasters, kun en spasertur unna ved nedstigningen til Kværnerbyen. Dette er blitt et levende nabolag både sommer som vinter. To barnehager er i drift i Kværnerbyen, hvor den ene gir fortrinnsrett til barn bosatt i Kværnerbyen.

Turmuligheter:

Kort vei til sentrum og Sørenga. Det er mye spennende som skjer i Bjørvika, og at man ytterst på Sørengautstikkeren finner du sjøbadet som byr på ekte sommeridyll, der du kan hoppe i sjøen, rett fra bryggekannten. Badeplassen er delvis flytende med sandstrand, stupebrett og sittebenker. Her er det også et rikelig utvalg av restauranter. Svartdalsparken som starter i Kværnerbyen er inngangs-porten til Alnastien som er en flott turvei som går ut fra enden av parken, og følger Alnaelva gjennom den frodige og uberørte urskogen i Svartdalen. Her kan man gå så langt som til Østensjøvannet som er et naturreservat velkjent for

sitt fugleliv og omfangsrike flora. En fin tur vil være langs Alnaelva, opp til Bryn og hjem igjen over flotte Vålerenga. På denne runden vil du møte flere av dine nye naboer, og kommer du til riktig tid kan du se sola gå ned fra benkene ved Vålerenga Kirke. Mange av innbyggerne bruker turområdene på Ekeberg. Ønsker du det mer urbane turvalget kan man også rusle i 20 minutter ned til Sørengkaia for et bad eller hva med en kaffe i Bjørvika? Ønsker du en mer historisk-inspirert tur, kan du rusle opp til Vålerenga, og derfra over Jordal og til Kampen.

Konserter og kultur:

Er du interessert i musikk og kultur er Kværnerbyen og Bydel Gamle Oslo stedet for deg. I Fyrhuset, som er nabolagets kulturhus, arrangeres det månedlig kulturelle happenings for både barn og voksne. De fleste arrangementer er gratis og det kommer oppslag av program på borettslagets tavle hver måned. Visste du f.eks. at Kværnerbyen har sitt eget orkester? I nærheten finnes mange arenaer for konserter og andre kulturarrangementer. Oslos og kanskje Norges beste festival, Øyafestivalen arrangeres i nabolaget. Under musikkens dag brukes også flere av parkene i nabolaget. Miniøya arrangeres også like i nærheten.

Kollektivt/ transport:

I umiddelbar nærhet finner du buss buss 34, 70 og 74 som frakter deg til enkelt ned til sentrum. Det er svært effektiv adkomst til E6 og man finner ladestasjon for el-bil på området.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i

området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget fremstår med:

grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere og yttervegger i betong, yttervegger kledd med fasadeplater. Flatt støpt tak tekket med membran/takpapp/ beslag.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer.

Glass i vinduer er datert 2018/2019.

Dører

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

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Etasjeskille

Etasjeskille i betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Standard

Tilbygg / modernisering

2024: Overflater - Legging av 1-stavs parkett i stue/ kjøkken og entre, etter vannlekkasje fra leilighet over (rørsjakt). Skaden ble utbedret av Opac AS via forsikringselskapet til borettslaget (Tryg).

2024: Overflater - Oppsetting av ny lettvegg/plater i gang inn mot stue etter vannlekkasje fra leilighet over (rørsjakt). Skaden ble utbedret av Opac AS via forsikringselskapet til borettslaget (Tryg).

2019: Leilighet - Leiligheten ble oppført i 2019.

Det foreligger ferdigattest for bygget, som er datert 3/11-2020.

Overflater:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: 1-3 stavs Parkett.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater. Det er senket tak med innfelte lys i entre. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,65

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med hvite glatte dørblader og hvit karm

Annet:

Vannledninger

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

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon

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

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.

Sikringssskap med automatsikringer er plassert i bod.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Ingen forhold har fått TG2.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Modernisering

2024 Overflater Legging av 1-stavs parkett i stue/ kjøkken og entre, etter vannlekkasje fra leilighet over (rørsjakt).

Skaden ble utbedret av Opac AS via forsikringselskapet til borettslaget (Tryg).

2024 Overflater Oppsetting av ny lettvegg/ plater i gang inn mot stue, etter vannlekkasje fra leilighet over (rørsjakt).

Skaden ble utbedret av Opac AS via forsikringselskapet til borettslaget (Tryg).

2019 Leilighet Leiligheten ble oppført i 2019.

Det foreligger ferdigattest for bygget, som er datert 3/11-2020.

Parkering

Garasjeplass nr 28 i underjordisk garasjeanlegg følger leiligheten ved salg. Det er montert el-lader ved plassen.

Svært enkel adkomst til garasjeplassen som legger plassert rett ved inngangsdøren. Direkte heisadkomst.

Borettslagets parkeringsbehov ivaretas både i egen garasjekjeller, og ved at borettslaget disponerer parkeringsplasser i Kværnerbyen Terrasse sameie og i Kværnerlia borettslag. Det fremgår av vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1) hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene.

• Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med

borettslagsandelen den/de er knyttet til.

• Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerbyen Terrasse sameie kan i tillegg leies ut til seksjonseiere i Kværnerbyen Terrasse sameie. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerlia borettslag kan i tillegg leies ut til andelseiere i Kværnerlia borettslag. Garasjeleie/ administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

Forsikringselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7118269

Radonmåling

Det er utstedt ferdigattest på bygget 03.11.2020, ferdigattest legges til grunn for godkjenning av tiltak mot radon.

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Samleskap med rørkurser er plassert i innvendig bod.

Det er etablert gulvvarme på badet.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 795 856

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 183 423

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og

linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forretningsfører, styrehonorar, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 22.214,- pr. md.

Herav:

Garasje 375,-

Eiendomsskatt 192,-

Felleskostnader 4.821,-

Akonto oppvarming 686,-

TV/Internett 289,-

Kapitalkostnader OBOS01 15.851,-

Ved innbetaling av IN-lån blir felleskostnadene

6.363,- pr mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 22214

Andel Fellesgjeld

Kr 2 977 591

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.06.2025

Andel fellesformue

Kr 22 712

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kværnertoppen Borettslag

Organisasjonsnummer

920667058

Andelsnummer

16

Om borettslaget

Borettslaget eier en ideell andel av Kværnerbyen Utomhussameie. Det er fastsatt en sameiebrøk basert på totalt antall m² bruksareal BRAs på hver sameiers eiendom. For Kværnertoppen borettslag utgjør denne brøken 15 405/ 165 020. Sameierne i Kværnerbyen Utomhussameie representeres ved styrerepresentant fra 6 borettslag, 4 eierseksjonssameier og 7 næringseiendommer.

Styret

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

Vaktmester

Kværnertoppen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS.

Avtalen inkluderer kun fellesareal og uteområder, ikke tjenester i den enkeltes andel.

Gartner

Kværnertoppen Borettslag har avtale om gartnerjeneste med Gartnerhagen AS. Avtalen inkluderer uteområder og tak.

Oppfølging av vedtak fra generalforsamlingen 2024

- TV og internett: Inngått ny avtale med Telia for TV og internett, som inkluderte nye rutere til alle leiligheter og en reduksjon i de grunnleggende månedlige kostnadene med 40 %.

- Elbillading: Overgang til forbruksbasert fakturering for elbillading. I forbindelse med dette har vi også etablert WiFi i begge garasjene for å sikre enklere oppstart av ladeøkter.

- Elektroniske låser: Byttet til elektroniske låser på alle fellesdører etter en ekstraordinær generalforsamling.

- Drenering i nedre gårdsrom: Vurdert muligheten for å installere varmekabler i slukene, men konkludert med at en justering av låsen på en av portene ga bedre tilgang for brøytemannskap, noe som har forbedret tilgjengeligheten betydelig.

Saker fra generalforsamlingen 2024 som fortsatt er under arbeid

- Fjernovervåking av ventilasjonssystemene: Arbeidet med dette pågår, men den største utfordringen er manglende nettverksdekning i ventilasjonsrommene, noe vi fortsatt jobber med å løse.

Uteområde

Det har blitt ryddet opp i noen av områdene som ikke dekkes av avtalen med gartnere, og noe ekstra

arbeid vil bli utført i løpet av de neste en til to månedene. Det er fortsatt noen hekker som må erstattes, spesielt i øvre gårdsrom, men dette vil bli gjort til våren for å sikre best mulig overlevelse. Gartneravtalen vil bli fornyet før neste sesong for å sikre at uteområdene ser innbydende og velstelte ut.

IN-Ordning

Dersom du ønsker å benytte deg av muligheten til å nedbetale din andel av fellesgjelden, må du kontakte OBOS for å avtale dette. Vennligst kontakt Marie Rygh på marie.rygh@obos.no slik at OBOS kan sette opp en faktura til deg. Betalinger må være mottatt innen 20. september, ellers vil neste mulighet for å foreta en ekstraordinær innbetaling være i mars.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBOS01-98207826014
Restsaldo: 490.933.057,-
Andel restsaldo: 2.975.332,-
Restløpetid: 34 år 8 md.
Term pr. år: 12
Rente: 5,23%, flytende

Lånenummer: OBOS02-98208148125
Restsaldo: 445.215,-
Andel restsaldo: 2.259,-
Restløpetid: 3 år 2 md.
Term pr. år: 12
Rente: 5,23%, flytende

IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.03 og 30.09 hvert år.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar

deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten. Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 236, bruksnummer 234 i Oslo kommune. Andelsnr. 16 i Kværner toppen Borettslag med orgnr. 920667058

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/236/234:
03.10.2006 - Dokumentnr: 471398 -
Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf
Org.nr: 976 062 035
Offentlig veianlegg.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

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

18.02.2009 - Dokumentnr: 117088 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0629 i bygg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.11.2020.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.11.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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 eiendomsmeidler 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. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

2 977 591 (Andel av fellesgjeld)

7 177 591 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 187 153 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 195 053 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 197 853 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

0 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

2 490 Visninger per stk.

6 750 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

2 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 114 260

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Nina Friis Stensland

Partner/Eiendomsmegler

nina.friis.stensland@aktiv.no

Tlf: 980 84 142

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate

2 0568 OSLO

Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

05.06.2025

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.

Tilstandsrapport

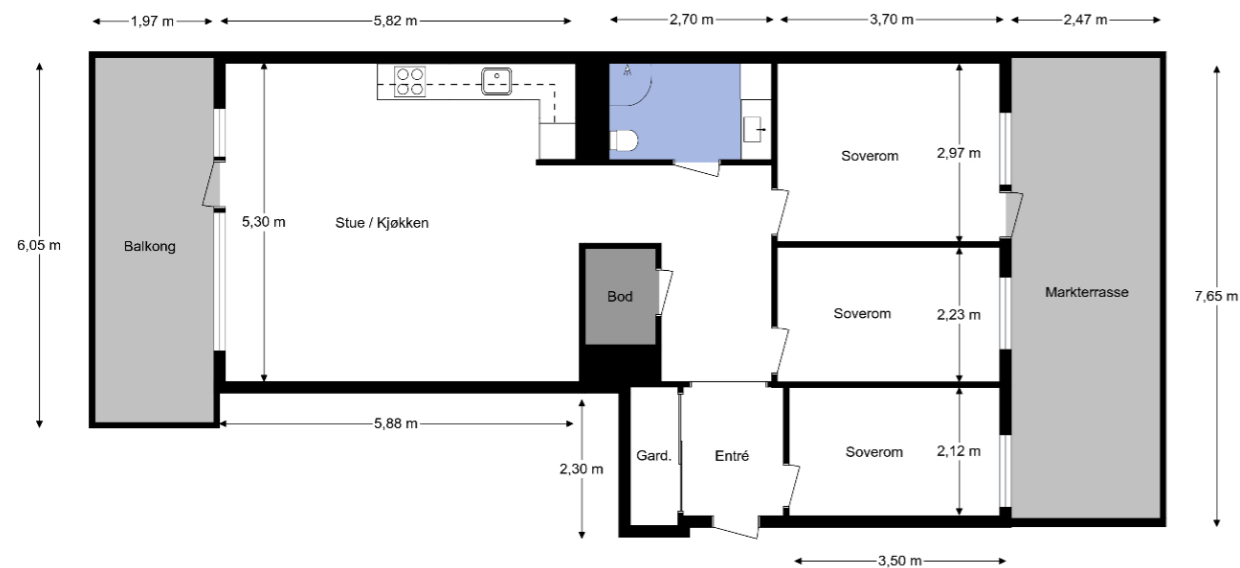
📍 Ingeniørveien 8, 0196 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 234

Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 01.06.2025

Rapportdato: 09.06.2025

Oppdragsnr.: 11838-25139

Referansenummer: UK1269

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen

glenn@takstpartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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, annek, 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
- løstørre 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

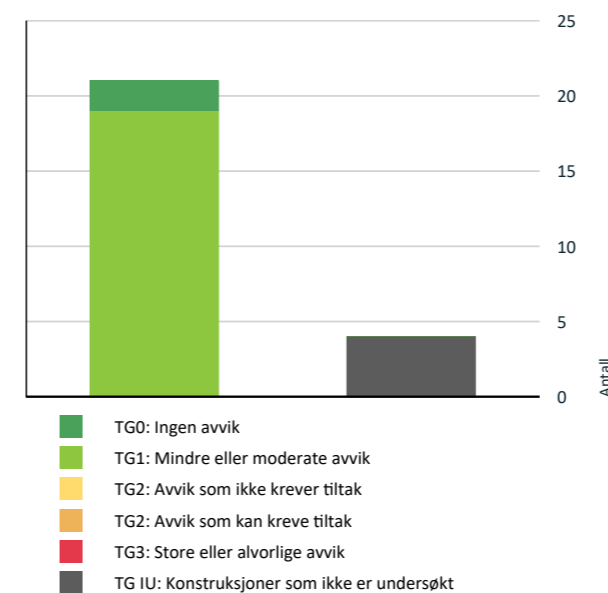
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Ingeniørveien 8 . Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

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

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar	
2019		
Anvendelse		
Standard		
Vedlikehold		
Tilbygg / modernisering		
2024	Overflater	Legging av 1-stavs parkett i stue/ kjøkken og entre, etter vannlekkasje fra leilighet over (rørsjakt). Skaden ble utbedret av Opac AS via forsikringselskapet til borettslaget (Tryg).
2024	Overflater	Oppsetting av ny lettvegg/ plater i gang inn mot stue, etter vannlekkasje fra leilighet over (rørsjakt). Skaden ble utbedret av Opac AS via forsikringselskapet til borettslaget (Tryg).
2019	Leilighet	Leiligheten ble oppført i 2019. Det foreligger ferdigattest for bygget, som er datert 3/11-2020.

UTVENDIG

! TG R U Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

! TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer.
Glass i vinduer er datert 2018/2019.

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

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

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

! TG 1 Balkongdør

Tilstandsrapport

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

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

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.12m². Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke. Høyde på rekkverk er målt til 1,3m.

Adkomst til markterasse fra soverom, med gulvareal på ca.19m². Gulvet er belagt med steinheller.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: 1-3 stavs Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Det er senket tak med innfelte lys i entre.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,65m.

Det bør alltid påberegnes noe oppgradering av overflater etter oppheng av bilder, hyller etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 0 Radon

Det er utstedt ferdigattest på bygget 03.11.2020, ferdigattest legges til grunn for godkjenning av

Tilstandsrapport

tiltak mot radon.

TG 1 Innvendige dører

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

TG RJ Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

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

Badet er bygget etter Tek.10 som sier:

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

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

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

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

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

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

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.
Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.



Godkjent sertifikat fra Sintef, plassert i luke på bad.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

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

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring for membran

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Innredning og garnityr fremstår med normal funksjonalitet.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

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

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

ETASJE > BAD

1 TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Aubo med glatte fronter. Laminert benkeplate med enkel oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk og komfyr vakt.
Integrerte hvitevarer med: komfyr,
induksjon platetopp, og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal funksjonalitet.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

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

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



Stoppekranter plassert på bad



Rørapplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Stoppekran plassert i luke mot gang

1 TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

1 TG 1 Ventilasjon

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

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



Tillufts kanaler i oppholdsrom

1 TG 1 Varmesentral

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

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

Tilstandsrapport



Samleskap for varmeanlegg

Varmtvannstank

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

Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

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

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen. Det anbefales el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2019 El-anlegget er fra byggeår, det foreligger ferdigattest på bygget som dokumenterer utførelse.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring må fremlegges

for at ferdigattest skal utstedes.

Takstmann har ikke innsyn i dokumentasjon hos plan og bygg,

og er ikke kjent med innholdet for ferdigattest.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysninger er gitt av eier.

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

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

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Sprinkleranlegg for slukking

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

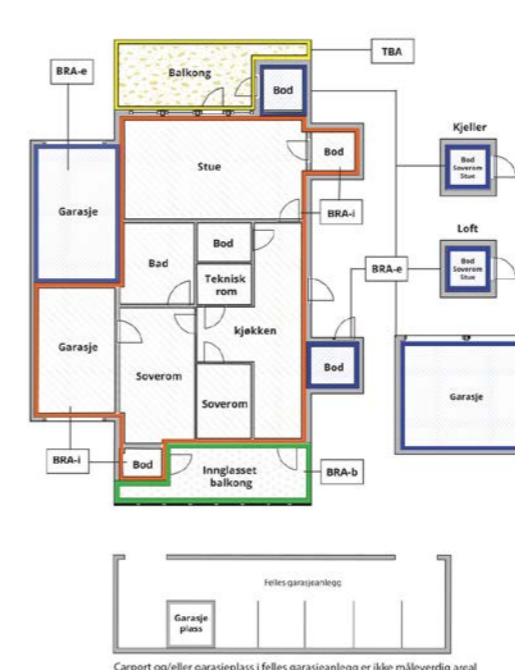
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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	80			80	31
Kjellerbod		7		7	
SUM	80	7			31
SUM BRA	87				

Romfordeling

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

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod ved garasje plass på 7,1m². Bod er merket med nr.1006.
Bodareal utgjør til sammen 7m² i BRA-E.
Balkongen er målt til 11,9m² og er avrundet til 12m² i TBA.
Markterrasse er målt til 18,9m² og er avrundet til 19m².
Samlet areal på balkong og terrasse er 31m² som er benevnt under TBA.

Med boligen følger det også garasje plass i felles anlegg med elbil-lader, plassen er merket med nr.28.

Disposisjonsrett på bod og garasje plass er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Mari Steig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	234		0	10351.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ingeniørveien 8

Hjemmelshaver

Kværnertoppen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
1006/KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG	920667058	1006	Obos	Mari Steig

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 1.etg. fra inngangsparti og 3.etg fra balkongside.

Leiligheten fremstår med: parkett på gulvene og malte veggflater, badet er flislagt på gulv og vegger.

Kjøkkeninnredning fra Aubo med glatte fronter og enkelte integrerte hvitevarer.

Det er adkomst til balkong fra stue, og markterrasse fra ett soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt garasje plass nr.28 i felles anlegg.

Det er heis i bygget med adkomst til leiligheter, boder og garasjeanlegg.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggetegninger fra plan og bygg	22.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Meglerinfo	22.08.2024		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest bygning	22.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon El-arbeid	23.08.2024		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasje: 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 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UK1269>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250111	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Allan Angus Mackenzie	Mari Steig
Gateadresse	
Ingeniørveien 8	
Poststed	Postnr
OSLO	0196
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: AAM, MS

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: AAM, MS

2

Document reference: 1006250111

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Initialer selger: AAM, MS

3

Document reference: 1006250111

Tilleggskommentar

Det var en vannlekkasje fra leiligheten over i november 2024. Dette er utbedret via forsikringselskapet til borettslaget, Tryg. Arbeidet utført av Opac. Det påvirket ikke elektrisk eller rør i denne leiligheten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Allan Mackenzie	8ea880762cfdc2de54cfa 0ef36e82dcb88b861fd	08.06.2025 10:02:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Steig	8357a418df21c8c82070e3 3743c92c0ce25fb547	08.06.2025 10:00:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250111

Document reference: 1006250111

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

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Teoline Jakobsen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no

8565292

709/1006

02.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.06.2025.

Boligselskap: 709 Kværntoppen Borettslag
Organisasjonsnr: 920.667.058
Andelseier: Mari Steig Allan Angus Mackenzie
Leieobjektnr: 1006
Adresse: Ingeniørveien 8, 0196 OSLO
Andelsnummer: 16
Borettsinnskudd: kr 1.992.000,-
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7118269.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Energiavregning: Ja - Techem Norge AS Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Garasje følger leiligheten: Ja/delvis.
- - Borettslagets parkeringsbehov ivaretas både i egen garasjekjeller, og ved at borettslaget disponerer parkeringsplasser i Kværnerbyen Terrasse sameie og i Kværnerlia borettslag. Det fremgår av vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1) hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene.
- - Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til.
- - Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerbyen Terrasse sameie kan i tillegg leies ut til seksjonseiere i Kværnerbyen Terrasse sameie. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerlia borettslag kan i tillegg leies ut til andelseiere i Kværnerlia borettslag. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

- -Enkelte andelseiere har kjøpt parkeringsplass som ikke inngår i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på garasjeplassene som er omsettelige til styret på kvaernertoppen@styrerrommet.no og oef@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser.
- Tilgang til garasjen: Telefonnummer må registreres av styret for å få tilgang til å ringe for å åpne porten. Løsningen gjelder ut 2023. Styret har fått monter OBOS-nøkkelen på garasje, og vil benytte ha denne løsningen fra 2024. Løsningen ved å ringe opp porten vil bli skrudd av i løpet av 2023, og er dermed ikke lengre supportert fra 2024.
- Bod følger leiligheten: Ja
- Ansvarlig for nøkkelbestilling: Styret. Oppgi nøkkelnummer og antall, og send bestillingen til kvaernertoppen@styrerrommet.no. Borettslaget har gått til innkjøp og fått montert OBOS nøkkel på inngangsdører, sykkelbod ved nr 18 og til garasjen.
- IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.03 og 30.09.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene.
- Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i Viscenario. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til styret som legger disse inn i Viscenario. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon.
- Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i portalen Viscenario slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på <https://product.viscenario.com/users/login>. Se Instruksjonsfilm: <https://youtu.be/a4dDFAlrsFg>
- Borettslaget eier en ideell andel av Kværnerbyen Utomhussameie. Det er fastsatt en sameiebrøk basert på totalt antall m² bruksareal BRAs på hver sameiers eiendom. For Kværntoppen borettslag utgjør denne brøken 15 405/165 020. Sameierne i Kværnerbyen Utomhussameie representeres ved styrerepresentant fra 6 borettslag, 4 eierseksjonssameier og 7 næringsseiendommer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207826014 A	490.933.057,-	34 år 8 md.	12		Flyt	5,23%	
* OBOS02-98208148125 A	445.215,-	3 år 2 md.	12		Flyt	5,23%	

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 22.214,- pr. md.

Herav:

Garasje	375,-
Eiendomsskatt	192,-
Felleskostnader	4.821,-
Akonto oppvarming	686,-
TV/Internett	289,-
Kapitalkostnader OBOS01	15.851,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 22.214,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
410,-	160.908,-	22.712,-	2.990.538,-	

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS01-98207826014	2.975.332,-	15.508,-
* OBOS02-98208148125	2.259,-	66,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2.976.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marie Rygh tlf.22 86 58 04 ev. pr. e-post: marie.rygh@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Patrick Eugene Schneider Ingeniørveien 20, 196 OSLO, e-post: patrick@purpleblaze.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

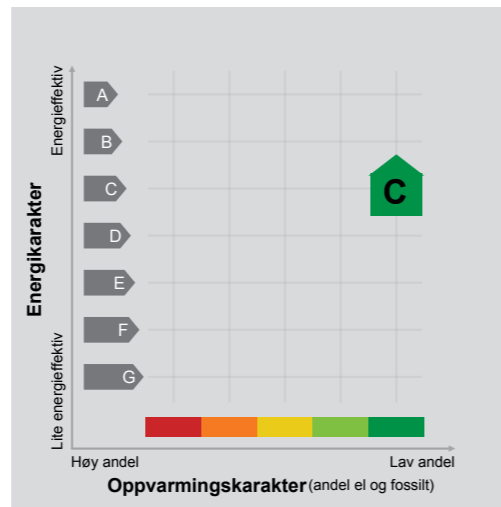
Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no



ENERGIATTEST



Adresse	Ingeniørveien 8
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	234
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	300450788
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-132515
Dato	08.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning

- Redusér innnetemperaturen
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Notater

Nabolagsprofil

Ingeniørveien 8 - Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kværner Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74	4 min	0.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	19 min	1.6 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min	1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min	3.6 km
Oslo Gardermoen	35 min	

Skoler

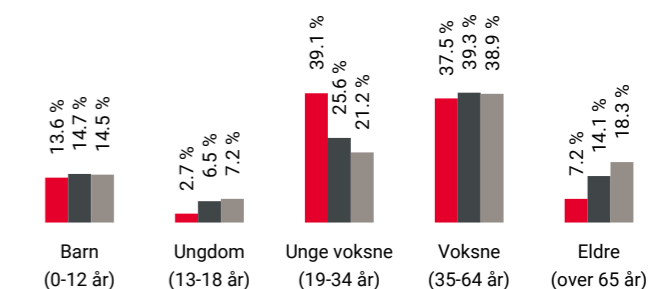
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	16 min	1.1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	14 min	1.1 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	17 min	1.4 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	19 min	1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min	1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min	1.3 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min	2.4 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


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


Dagligvare

Nærbutikken Konowsgate PostNord, søndagsåpent	2 min	0.1 km
Kiwi Kværnerbyen	8 min	

Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Egen bil

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 84/100

 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

-  Vålerenga skole 12 min 
Aktivitetshall, ballspill 1 km
-  Svartdalen balløkke 16 min 
Ballspill 1.1 km
-  FitnessRoom Kværnerbyen 8 min 
-  Mudo Gym Etterstad 13 min 

Boligmasse







«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

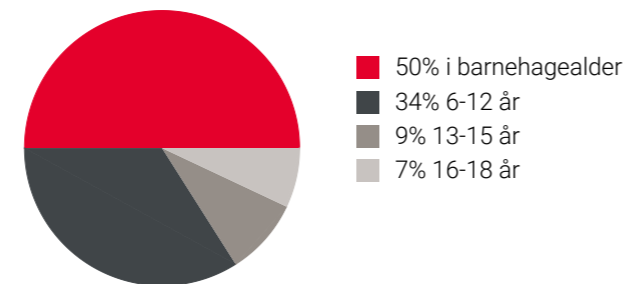
Sitat fra en lokalkjent



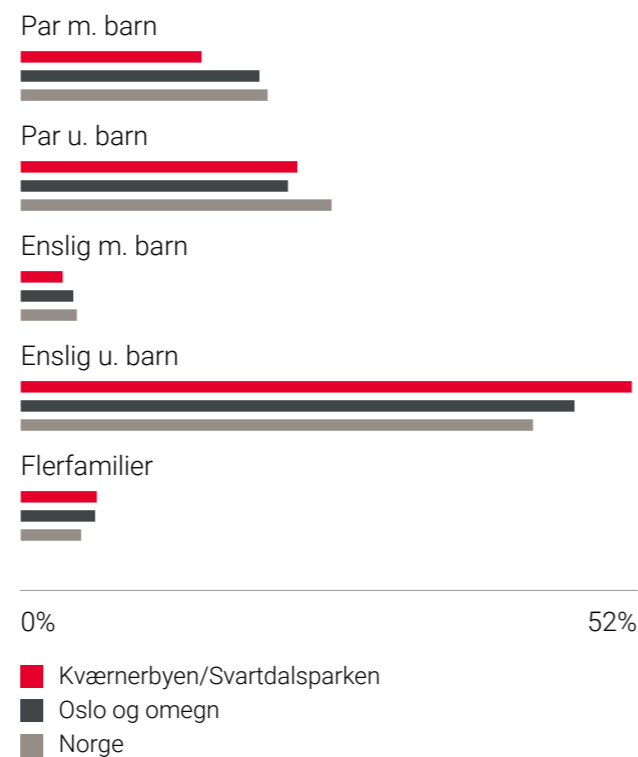
Varer/Tjenester

-  Manglerud Senter 23 min 
-  Ditt apotek Kværnerbyen 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

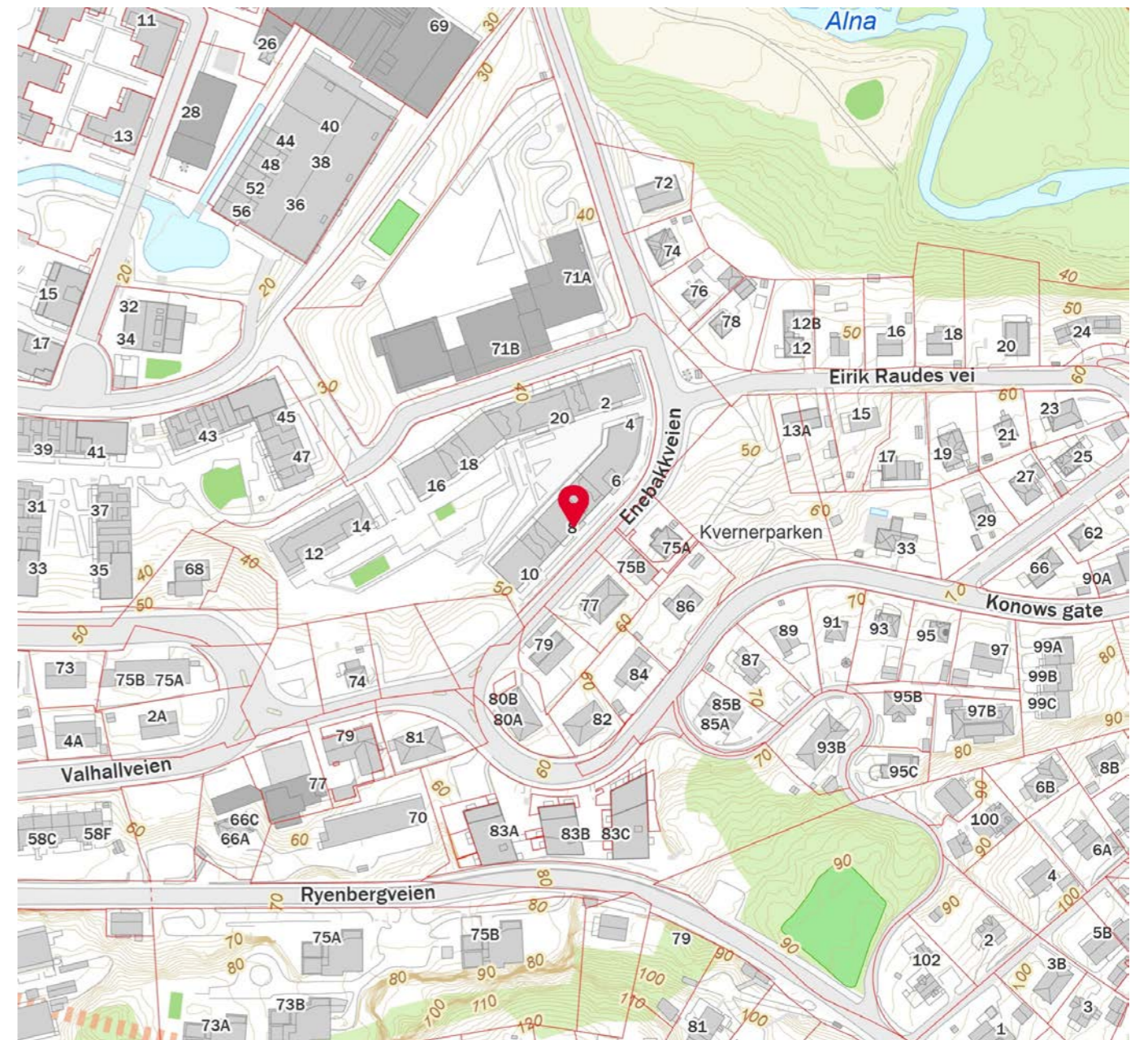
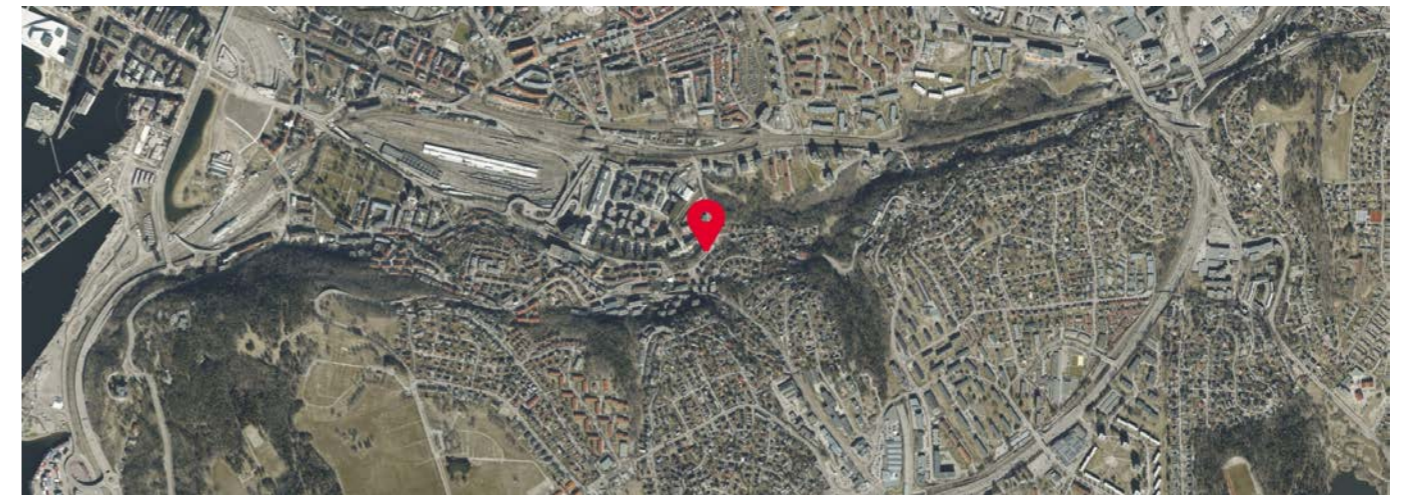


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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



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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

**HELP**
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.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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 eiendoms-
megling § 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ingeniørveien 8
0196 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre