

aktiv.

Sinsenveien 4C, 0572 OSLO

**Unik og lekker fabrikkleilighet
høy WOW-faktor!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999

E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 6 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 0,-
Totalt ink. omk: 7 166 100,-
Felleskostn.: Kr 4 427,-
Selger: Markuz Lindgren

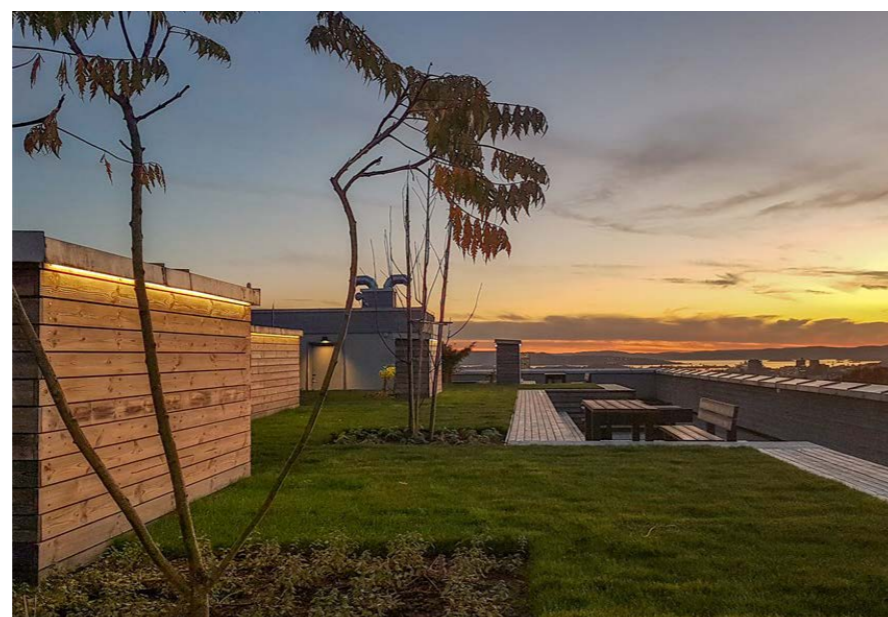
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1938 /Rehab. 2009
BRA-i/BRA Total 79/84 kvm
Tomtstr.: 4628.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 160
Snr. 73
Oppdragsnr.: 1002250068

Velkommen til visning

Nå kan du sikre deg en urban og industriell leilighet med New York-inspirert atmosfære!

Man kan trygt si at dette er et hjem med høy WOW-faktor. Den åpne og sosiale planløsningen gjør at stuen og kjøkkenet smelter sammen akkurat som i et ekte New York-studio. Her kan du invitere til store middager og ta imot mange gjester. De tøffe betonggulvene sammen med de store, sorte innrammede vinduene skaper en helt særegen atmosfære. Balkongen og bakgården blir en grønn oase på sommerstid, og med mulighet til parkering i garasjeanlegget en liten heistur unna ligger alt til rette for en lettvinnt og behagelig hverdag. Oppvarmingen er også gunstig via fjernvarme. Felles takterrasse med fantastisk utsikt.

Kort oppsummert av selger: "HER VIL DU VÆRE"!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	48
Tilstandsrapport	79
Energiattest	97
Forbrukerinformasjon	116
Budskjema	117

PLANTEGNING

3.etg



aktiv.

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



Dette er virkelig en leilighet med høy WOW-faktor!



Her er det plass til en stor sofagruppe med plass til både venner og familie.

Det er vannbåren varme i alle gulv, unntatt bad hvor det er varmekabler. Med v.vann og fyring inkludert i husleien blir strømutfgiftene lavere.



En deilig takhøyde (2,96 m), tøffe betonggulv og en luftig, gjennomgående planløsning er noen av kvalitetene denne boligen kan by på.

Den store gulvflaten gir mange ulike møbleringsmuligheter. De store veggflatene kan fylles med vakker kunst!

Sitat selger:

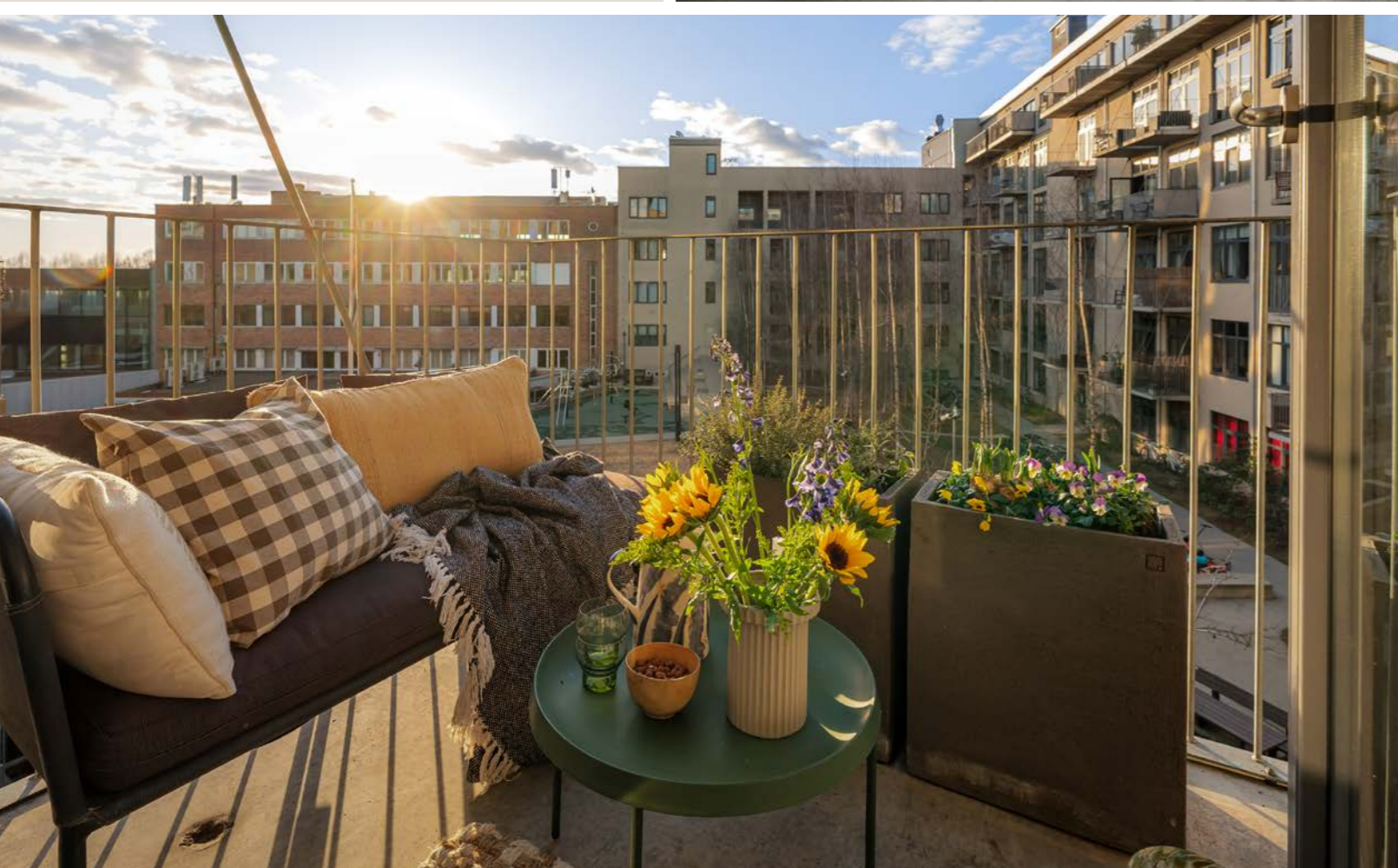
"Jeg forelsket meg med en gang jeg kom inn i den fantastiske stuen med så høye tak og en helt unik romfølelse. Etermiddagsolen får hele hverdagsrommet til å bade i lys."



I sommerhalvåret forlenges stuen ut på den fine balkongen.

Her kan solen nytes utover ettermiddagen på sommerstid.

Utekos! Et perfekt sted for avslapning og gode stunder, både alene og sammen med venner.

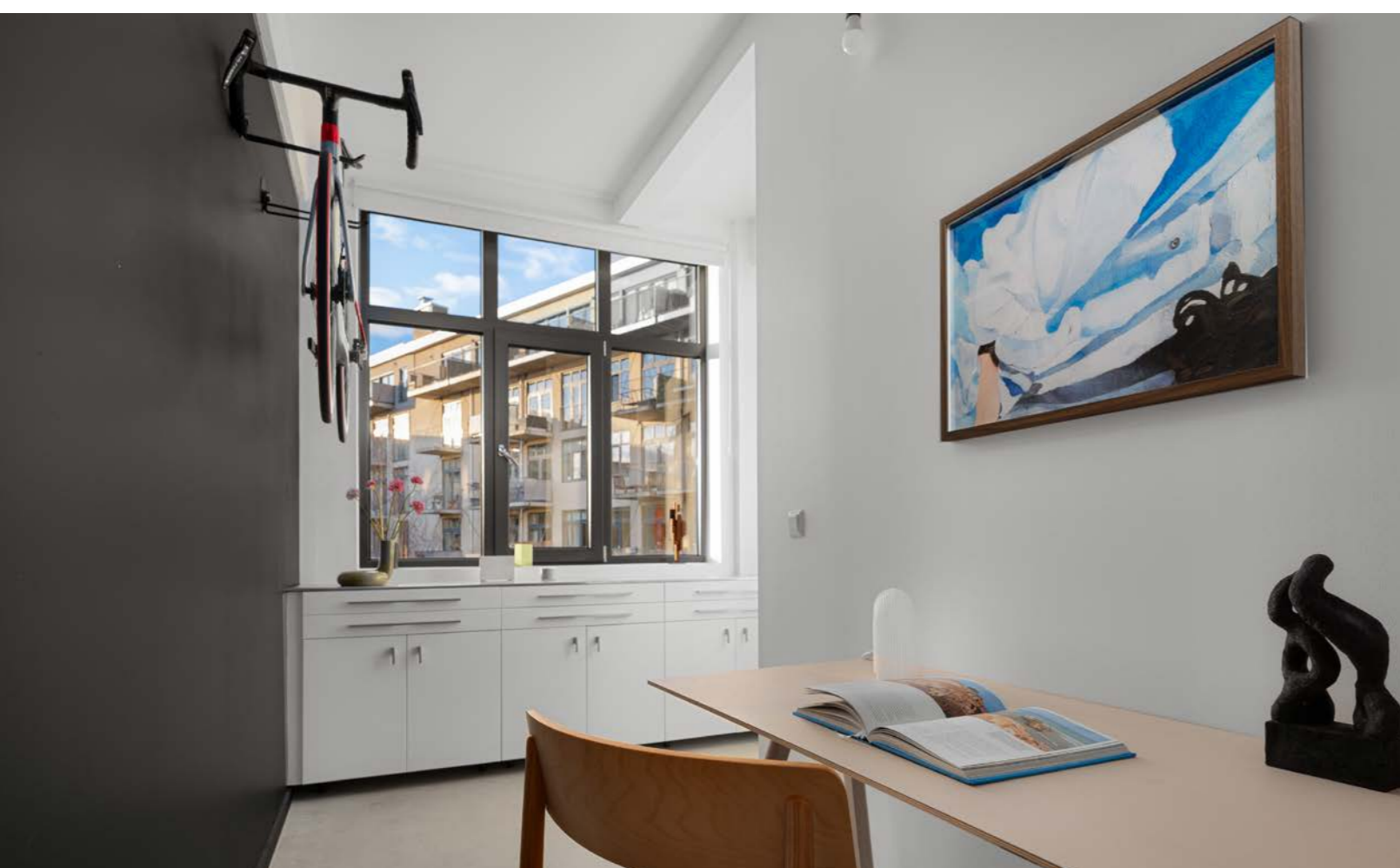




Sommer = Balkong, balkong, balkong!
Her kan du spise frokost, lunsj, brunsj,
middag, og drikke drinker eller vin.

Det ene soverommet ligger vegg i vegg med stuen.

Dette rommet kan innredet etter behov. Hobbyrom, hjemmekontor, gjesterom eller barnerom. Du bestemmer!



Siden takhøyden er god er det også mulighet til å bygge en smart hemsløsning her.





Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir deg rikelig med plass til å leve et sosialt liv.



Den stilrene kjøkkeninnredningen fra Aster er både innholdsrik og veldisponert.

Her er det plass til at flere kan kokkelere samtidig.

Trenger man mer skap- og benkeplass kan det monteres en kjøkkenøy mot stuerommet.

Det er integrert komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.





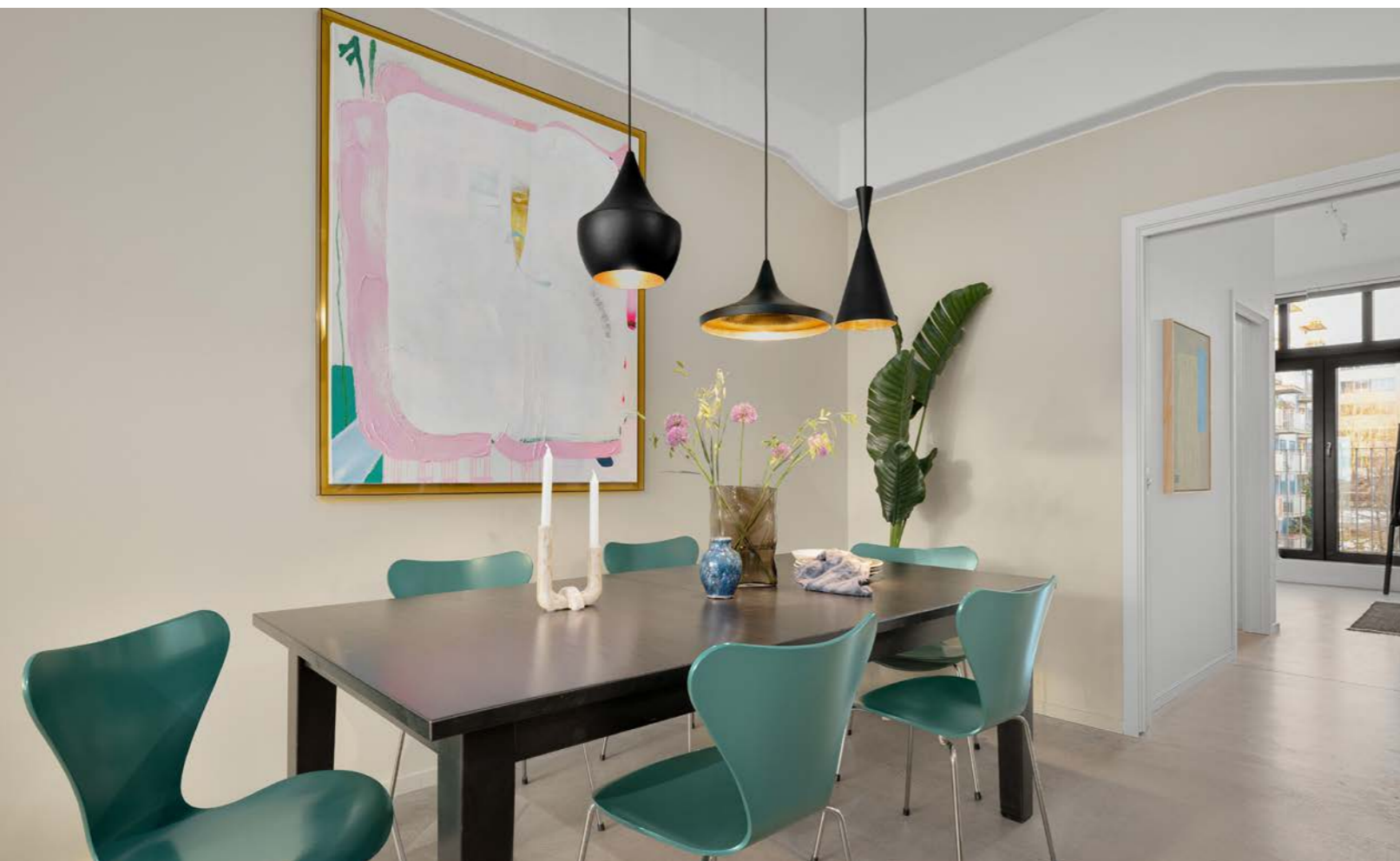
I forlengelsen av kjøkkenet er det plass til et stort spisebord.

Når man skal invitere til et stort middagsselskap kan man også sette inn et enda større spisebord.



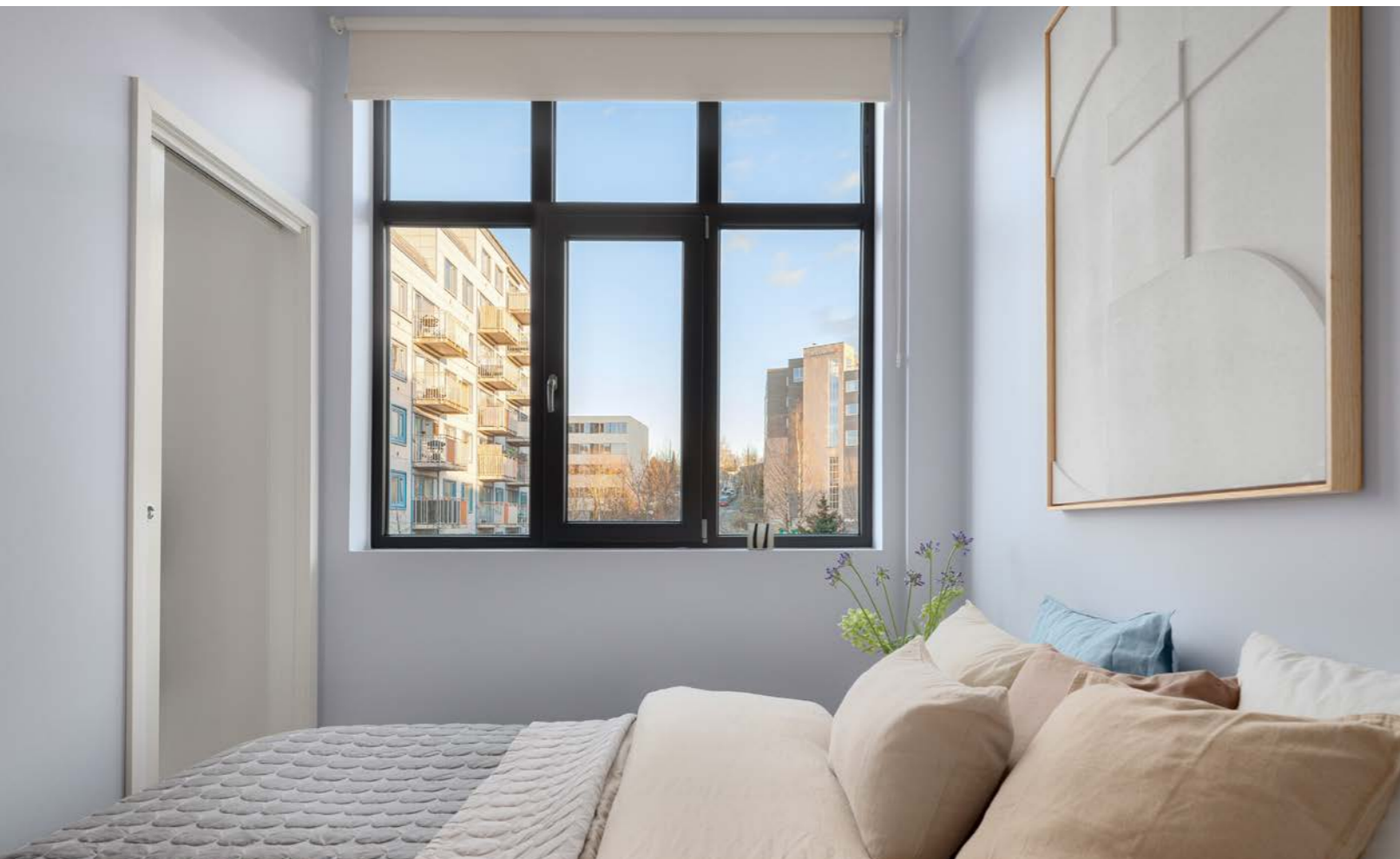
Det store hovedsoverrommet ligger behagelig tilbaketrukket fra den sosiale sonen og vil nok begeistre deg!

Veggene er nymalte i en forfriskende, lys og kjølig blå tone. En perfekt kombo til de grå betonggulvene.





I disse harmoniske omgivelsene er det lett
å drømme seg bort!



De store fabrikkvinduene slipper rikelig med naturlig lys inn, og rammer inn utsikten
over nabolaget på en fin måte.

Det er rikelig med oppbevaring i skyvedørsgarderoben langs veggen.

Det store og fine baderommet holder en god standard fra 2009 da hele gården ble ombygget/rehabiliteret.

Det er varme i gulv og plass til en stor vaskemaskin.

Stilrent og enkelt uttrykk på servantinnredningen, og et stort innfelt hjørnespeil.



Ekstra oppbevaringsplass i de vegghengte skapene.



I gangarealet er det enkel tilgang til et stort walk-in /omkledningsrom.



De tøffe betonggulvene er behagelig kjølig på sommerstid, og behagelig lun på vinterstid grunnet den vannbårne gulvvarmen.

Leiligheten ligger en kort heistur unna i byggets 3.etasje.

Det store og luftige inngangspartiet gir et svært godt førsteinntrykk av leiligheten.

Her er det rikelig med plass til ulike oppbevaringsløsninger.



På de varmeste sommerdagene er det deilig å åpne de franske balkongdørene og slippe morgensolen inn i leiligheten fra denne siden.

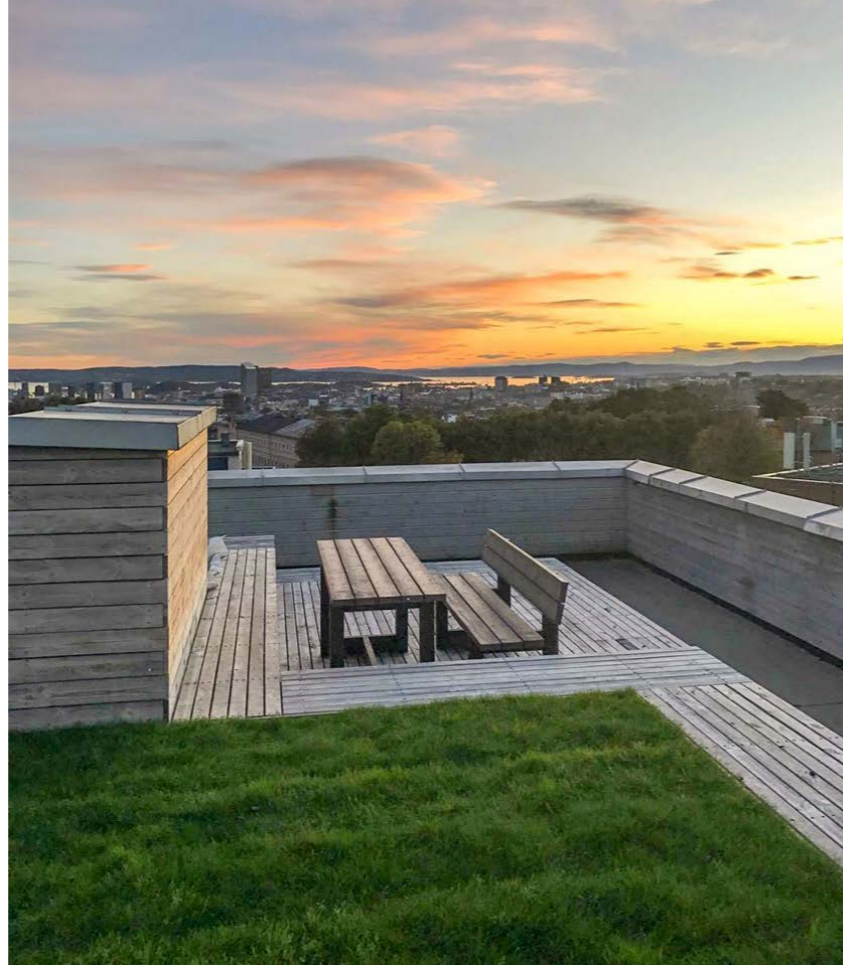


Det er også enkelt tilgang via heis til sameiet garasjeanlegg. Garasjeplass nr 46 kan kjøpes av selger. Denne er ikke inkludert i prisantydningen. Fastpris kr 500.000,-. Det er mulig å montere el-bil lader på p-plassen.

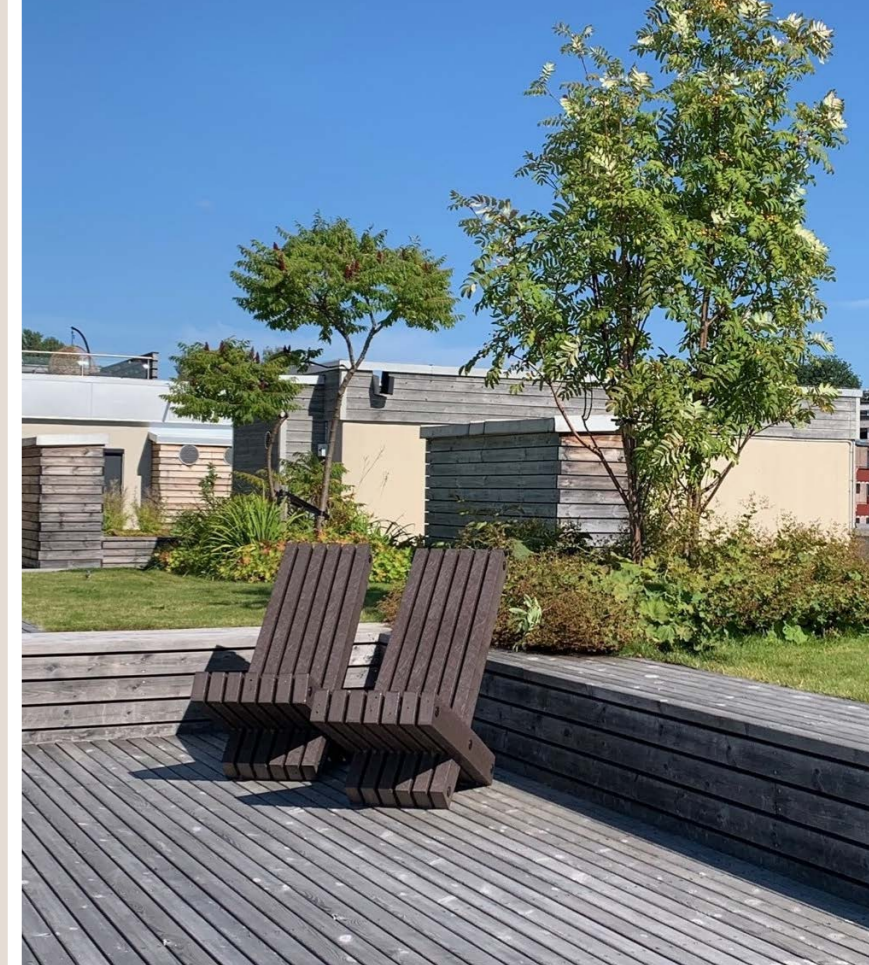
Notater

Heisen opp og noen trappetrinn unna finner du en av sameiets to felles takterrasser. Takterrassene er arkitekttegnet med mange spesialbygde sittebenker og nøye gjennomtenkt beplantning.

Her har du panoramautsikt over hele byen.



Med den store felles takterrassen så nært er det enkelt å arrangere bursdager og 17.mai feiringer med venner og familie her oppe.






På kveldstid blir stemningen helt magisk her!



Det store og skjermede gårdsrommet er flittig brukt av både små og store beboere i sameiet.



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: 79 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m²

3. etasje

BRA-i: 79 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

3 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utover overnevnte areal er det en bod i underetasje på ca 5,3 m² (merket E-301) som disponeres av leiligheten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Definert omkleddingsrom i leiligheten, med innvendig målt arealer på ca 3,4 m², er på opprinnelige tegninger ikke definert som type rom. Bruksendringen av rommet fra eventuelt tilleggsdel til hoveddel er ikke byggemeldt. Undertegnede har valgt å definere dette som P-rom ut fra bruken og innredningen av rommet på befaringdag.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4628.5 m²

Beliggenhet

Om man skal gi et stikkord for denne leilighetens beliggenhet så er det: Sentralt!

Her kommer du tett på av alt av sentrumsnære fasiliteter. I tillegg har du store parkanlegg og grøntområder like i nærheten. Rammene for trivsel og hygge er dermed satt.

Carl Berner - en by i byen og et sentralt knutepunkt: Nærområdet byr på mer enn et rikt kollektivtilbud. Det er gode service - og forretningstilbud som apotek, brillebutikk, tannlege og treningstilbud. Av nærbutikker finnes Coop Extra, Spar, Joker, Rema 1000, samt Kiwi og vinmonopol i Carl Berner passasjen. Narvesen, 7Eleven, sushi, Kaffelykke og Samson café finnes også i nærheten. Nabolagets nyeste tilskudd er restauranten "Hot Shop" med noen av Oslo's mest erfarne mat-hoder bak grytene. Carls med kulturscene, kafe, restauranter og bar har også blitt en stor suksess. Sentrum av byen (Karl Johan) er tilgjengelig etter ca. en halvtimes gange. 5-7min gange til Birkelunden og Ringen Kino/Ringnes Park øverst på Grünerløkka, samt mindre enn 10 min gange til Carl Berner. Om sommeren er det bare å hive seg på en bysykkel og suse ned til sjøbadet på Sørenga.

Sjarmerende Rodeløkka:

Området rundt leiligheten grenser mot Rodeløkka som er et spennende og sjarmerende område med sin gamle trehusbebyggelse og nostalgiske atmosfære. Her er det også en populær velforening - som arrangerer aktiviteter for både barn og voksne.

Grünerløkka:

Om du liker du å leve det gode liv så er "Løkka" en bydel hvor alle finner en sin uteplass eller cafe. Her finnes bla. utestedene Aku Aku Tiki Bar, Ryes og Rebell for den som liker dans og moro, Grünerløkka Bryggghus og Schouskjelleren Mikrobryggeri for en mer brun og intim stemning, mens klassikerne Godt Brød, Kaffebrenneriet, Waynes Coffee og verdenskjente Wendelboe for koffeinelskere. Her har du i tillegg populære Nighthawk diner, Delicatessen, Villa Paradiso etc. På Grünerløkka finner man også Birkelunden, som tilbyr loppemarked hver søndag. På Grünerløkka ligger også Vulkan som er Oslos nye og populære kultur- og kreative næringslivsenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser rett utenfor døren. her finner du Mathallen, Dansens Hus med bar og uteservering, BAR Vulkan, Smelteverket (som har Nord-Europas lengste bar), Pokalen (sportsbar), BLÅ (Konsert- og utested) og flere andre serveringssteder. I tillegg har man Westerdals School of Communications og treningssenter.

Parkanlegg:

Det er mange flotte grøntområder i nærheten. Det er veldig kort vei også til Torshovsdalen og Akerselva med fine tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. Populære Ola Narr / Tøyenparken er også i gangavstand. Botanisk Hage er Oslos desidert mest eksotiske og kanskje fineste park. Videre er Sofienbergparken mye besøkt om sommeren. I tillegg ligger Sørenga en sykkeltur unna som har fått sitt gjennombrudd som Oslos kanskje beste steder å ta seg et bad og nyte en pils i solen rett ved fjorden.

Treningstilbud:

For den aktive finnes flere treningssentre i nærheten

som Sats, Bare trening og Fresh Fitness på Carl Berner. Rett i nærheten finner man CrossFit Yggdrasil. Utomhus byr nærområdet på fotballbaner, skøytehall, minigolf, sandvolleyballbane og tennisbaner.

Kollektivknutepunktet Carl Berner:

Flott dekning av offentlig kommunikasjon. Cirka 10 minutters gange til Carl Berner T-bane stasjon med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. I tillegg er det bussforbindelse i Christian Michelsensgate, samt ytterligere trikk og bussforbindelser i Trondheimsveien og Carl Berner-krysset, som bl.a. 20, 21, 28, 31 og 33 bussen, samt 17-trikken. Flybussens rute 1 og 5 går også herfra. Ellers finner du bysykkelstativ i kort avstand fra boligen. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og som er et flott supplement til de andre kollektivtilbudene.

Et område i full oppsving og utvikling:

Carl Berner området opplever fortiden en oppsving i utvikling og det satses mye på det potensialet som området har. Carl Berner nyter godt av den jevne tilveksten av unge førstegangskjøpere og småbarnsfamilier som ser det flotte potensiale som Oslo Øst har. For å nevne noen av planene som området har så planlegges det å videreutvikle Tøyenbadet til et større badeland og at Øya festivalen ble flyttet til Tøyen parken er et godt eksempel på dette. Med andre ord så er ikke et kjøp av leilighet i dette området bare et hjem, men også en investering både økonomisk og kulturelt.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehager:

Støperiet barnehage (1-5 år) 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 0.3 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 0.5 km

Skoler:

Sinsen skole (1-7 kl.) 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 1 km
Foss videregående skole 1.7 km
Hersleb videregående skole, 22 min gangavstand

Skolekrets

Konghellegata 8 sogner til Sinsen skole. Elever går videre til Frydenberg skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;
Trikk fra Rosenhoff (Linje 17) 0.2 km
Buss fra Rosenhoff (Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E) 0.2 km
T-bane fra Carl Berners plass (Linje 5) 0.6 km
Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.4 km
2.6 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Sammendrag av selgers egenerklæring:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskrivelse: Ubetydelig sprekk i en flise nærme døren.

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

Ja.

Beskrivelse: Lekkasje fra taket i sameie våren 2024.

Påvirket ikke vår boenhet. Ble håndtert av styret.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Ikke noe jeg vet om, men står rottefeller i garasjelegget, så kan vel tyde på at det vært en grunn til det.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei.

Beskrivelse: Jeg har ikke sett noe, men hørt at det har vært skjeggkre i sameiet

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etablert elbil-lader i sameiets garasjelegget i kjelleren - Utbedret lekkasje på bygningens tak. Arbeid utført av Dette er utført i regi av styret, vi vet ikke navnet på firmaet som har gjort jobben.

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? Ja
Beskrivelse: Det er sendt inn forslag til plan for utbedring av området langs Sinsenveien, opp mot Hasle. Forslaget ligger trolig tilgjengelig på Oslo kommune sine nettsider.

Tilleggs kommentar:

Stekeovn har ødelagt lys og fungerer kun på grill og varmevifte.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av malt sprøytebetong/murverk. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med antatt papp/ folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Entré/Vf med fransk balkong, bad/wc, omklede rom, åpent kjøkken med spise plass, stue med utgang balkong, 2 soverom.

Utover overnevnte areal er det en bod i underetasje på ca 5,3 m² (merket E-301) som disponeres av leiligheten.

Standard

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.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på glippe mellom dørbord og dørramme i overkant av ytterdør mot svalgang og at døren har behov for noe justeringer i dørramme. Forholdet medfører økt grad av trekk og transport av energi og lyd mellom leiligheten og svalgang.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Elektrisk.

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i kjøkken med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 1 (hovedbryter) som ikke er en 25 ampere kurs som beskrevet, men en 40 ampere kurs.

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad.

Downlight belysning i bad.

Det elektriske anlegget i leiligheten er hovedsaklig fra ombygningsår.

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

til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Våtrom.
Oppsummering av overflater
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, ansees som tilfredsstillende.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i noe nedsenket (0,4 cm) dusjsone er 2,7 cm.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i nedsenket dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir liggende på gulv lokalt på en side av slukrist etter benyttelse, samt sprekk/risssdannelse i en gulvflis.

Oppsummering av sanitærutstyr
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt at 3 veggmonterte skap ikke er festet tilfredsstillende til vegg i nedkant og har noe avstand fra vegg i underkant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det anbefales å montere 3 veggmonterte skap bedre til vegg.

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
Leiligheten/blokken ble rehabilitert/ombygget fra næringsseksjon til boligformål i 2009/10. Deler av taket i sameiet er hevet/ombygget i 2017/2018 etter oppføring av en tilleggetasje på opprinnelig bygningshøyde.

Parkering

Garasjelegging i underetasje med mulighet for både leie og kjøp av biloppstillingsplass.

Garasjelegging nr 46 i sameiets garasjelegging kan kjøpes fra selger til fastpris kr. 500.000,- dersom ønskelig. Denne er ikke inkludert i prisantydningen.

Ved kjøp av garasjelegging er det en kostnad på kr. 203,- pr mnd i tillegg på fellesutgiftene. Det påløper også et eierskiftegebyr ved kjøp av parkeringsplass.

Gunstig beboerparkering i nabolaget.

Forsikringsselskap
KLP Skadeforsikring

Polisenummer
65679582

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

Energi
Oppvarming
Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Energikarakter
C

Energifarge
Grønn

Økonomi
Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres sameiet.

Info eiendomsskatt
Ingen eiendomsskatt pr. 2025.

Formuesverdi primær
Kr 1 616 662

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 6 466 646

Formuesverdi sekundær år
2023

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

Boenheden
Eierbrøk
79/15012

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 2.520,- pr. md.
Energi kr 1.151,- pr. md.
Avsetning vedlikehold kr 192,- pr. md.
Internett kr 249,- pr. md.
Kabel-tv kr 315,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.427,- pr. md.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 427,-

Andel Fellesgjeld

Kr 0,-

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Trondheimsveien 139.

Organisasjonsnummer

993629642

Om sameiet

Sameiet Trondheimsveien 139 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Trondheimsveien 139 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 993629642. Sameiet Trondheimsveien 139 består av 144 boliger og 10 næringslokaler.

Styreleder er Harald Andre Pedersen.

Styret har gjennom 2022/ 2023/ 2024 bl.a jobbet med:

- nye video-callinganlegg, skiftet ut heller i inngangspartier, lagt slitesterk epoxy i inngangspartiene,

- gjennomført omfattende rehabilitering av takhage øst etter vannlekkasjer delvis grunnet ekstremvær, og sikret utsatte steder som har gitt uventede vannlekkasjer.

- det er igangsatt mer omfattende vedlikehold på heiser i 2024.

- det er utført en omfattende gjennomgang av eksisterende byggforsikring, og søkt etter alternativer som bedre sikrer mot vannlekkasjer spesielt fra taket. Forsikringmegler Vertu har stått for anbudsinnhenting på vegne av styret. Det har også vært en del arbeid med næringsseksjonene, som gjelder vedlikehold og brannsikring.

- det er gjennomført 2 forlik i forbindelse med taklekkasjen på takhage øst - Skaaret landskap og Monolitten Eiendom.

Økonomi:

Styret har til enhver tid fokus på økonomi, noe som har vært krevende i denne styreperioden med tanke på en kostbar rehabilitering av Takhage øst, samt unormalt høye energipriser og flere uventede vannlekkasjer. Det er ikke lett å spå hva som vil skje med energiprisene fremover, men vi føler at vi med tiltak vi har gjort og varslet seksjonseierne om, sammen har klart å holde bra kontroll. Grunnet blant annet høye energipriser og en del uforutsette kostnader måtte vi imidlertid høyne felleskostnadene med ytterligere 5% fra 1/ 1-24. Sameiets økonomi er sunn, og vi er i ferd med å bygge opp en solid buffer på vedlikeholdsfondet. Det fremgår av fremlagte regnskap og budsjetter.

Oppussing og vedlikehold

Det utføres jevnlig vedlikehold i bygget og tilstøtende utearealer. Det gjelder heiser, lamper, dører, låser, bakgård, takterrasser, garasje,

kjellerområder m.m. Det er hele tiden et fokus på heisene, som det i perioder kan være en del stopp på. Videre ser styret på behovet for å pusse opp og fornye fasade, noe som vi trenger med tanke på de 16 årene som har gått uten noen fornying. Det er satt litt på vent til vi får bygget opp et tilstrekkelig vedlikeholdsfond som gjør det mulig å bekoste fasaderenovering forhåpentlig uten låneopptak.

Takterrasser:

Vi ber alle lese ordensregler som henger på alle dører og overholde disse. Det er også viktig at reglene gjelder like mye for besøkende.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiets styre og/ eller generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert hos selskapet.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Kan oversendes ved forespørsel til megler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved

overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Fra husordensregler:

5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Søknad om dyrehold skal derfor godkjennes av styret og egen erklæring om dyrehold må signeres av seksjonseieren.

Det er ikke tillatt å lufte hunder i bakgården eller på takterrassene. Seksjonseier er for øvrig ansvarlig for skadene som dyret påfører fellesarealer eller den enkelte beboer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 160, seksjonsnummer 73 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/160/73:
26.04.1938 - Dokumentnr: 912124 - Best. om vann/
kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av
ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1938 - Dokumentnr: 10046 - Bestemmelse om
veg

Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1941 - Dokumentnr: 8036 - Erklæring/avtale
VEDR. BRANNVEGG

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1951 - Dokumentnr: 782 - Bestemmelse iflg.
skjøte

Bestemmelser om innkjørsel for naboeiendom
Bestemmelser om vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1958 - Dokumentnr: 4338 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1972 - Dokumentnr: 3593 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2008 - Dokumentnr: 790323 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/14209

15.02.2018 - Dokumentnr: 441043 - Reseksjonering
Snr: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/15012
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for om- og påbygging til
boliger fra 2014.

Bygningstegninger:

Dagens bruk er i samsvar med godkjente
byggetegninger bortsett fra se pkt. «Areal» under
arealinformasjon.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private
stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor,

reg. best. S-4249.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra
styret.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår 6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
174 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr kjøte)
**10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet
(valgfritt))**
**2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års
varighet (valgfritt))**

176 100 (Omkostninger totalt)
**187 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års
varighet)**
**189 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år
med Help Pluss)**

7 166 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

**7 177 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring - fem års varighet))**
**7 179 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help
Pluss))**

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

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i

tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

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.

Oppdragsansvarlig

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

15.03.2025

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139

(Vedtatt på årsmøte den 20.03.2019)

1. Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet.

Seksjonseierne er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, inkludert leietakere.

Brudd på ordensreglene kan medføre erstatningsansvar, og gjentatte brudd kan medføre begjæring om salgspålegg/fravikelse.

2. Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er heller ikke tillatt før kl. 09.00 på lørdag og søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.

Det er viktig å være klar over at tale, musikk m.m. høres svært godt i bygget, og spesielt når man oppholder seg på balkongen/svalgangen. Det er heller ikke lov til å bruke svalgangen som røykeplass.

Derfor er det i disse tilfellene spesielt svært viktig å ta hensyn til naboene ved å holde et lavt støynivå.

3. Balkonger/fasade

Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen.

Kullgrill er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å henge eller luften tøy utover balkongkanten. Balkongen skal ikke benyttes til lagringsplass eller hensetting av for eksempel pappemballasje eller lignende.

Det er heller ikke tillatt å sette opp utvendige parabolantennener. Markiser og lignende må ikke anbringes utvendig på bygningene uten tillatelse fra styret.

4. Sjøppel - avfall

Alle er ansvarlig for å holde avfallsrommene ryddige. Det skal ikke henseses søppel utenfor containerne. Spesialavfall må ikke kastes i

avfallsrommene (kun vanlig husholdningsavfall og papp/papir). Farlig avfall og glass/metall til gjenvinning, skal kastes ved returstasjonene. Husholdningsavfall som legges i søppelcontaineren skal være godt innpakket.

Det er forbud mot å sette søppelposer utenfor inngangsdør.

Oppganger, korridorer og fellesarealer skal være fri for uvedkommende gjenstander. Sykkelstativ finnes i bakgården. Av hensyn til brannforskriftene skal det heller ikke lagres brannfarlig material i bodene, bl.a. beholdere av gassgrill.

5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Søknad om dyrehold skal derfor godkjennes av styret og egen erklæring om dyrehold må signeres av seksjonseieren.

Det er ikke tillatt å luften hunder i bakgården eller på takterrassene. Seksjonseier er for øvrig ansvarlig for skadene som dyret påfører fellesarealer eller den enkelte beboer.

6. Utleie

Ihht sameiets vedtekter er det tillatt å leie ut boligen. Seksjonseier har allikevel det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakere påfører fellesskapet eller enkeltbeboere.

Styret i sameiet skal gis skriftlig beskjed om hvem boligen leies ut til, samt kontaktinfo på leietakerne, slik at styret til enhver tid har oversikt over hvem som bor i gården.

7. Beskjeder og henvendelser

Rundskriv/oppslag som blir sendt ut fra sameiets styre eller fra forretningsfører, gjelder på samme måte som husordensreglene og må følges av alle beboere.

Henvendelser angående brudd på husordensreglene, eller utsendte rundskriv/oppslag, rettes til styret og bør helst skje skriftlig.

8. Boder / takterrasse

Det er ikke lov til å oppholde seg i bodområder eller takterrasse etter kl. 23.00.

9. Postkasseskilt

Alle skal ha like postkasseskilt for et ryddig inntrykk. Postkasseskilt kan bestilles av styret, og vil faktureres seksjonseier, dersom seksjonseier ikke

selv gjør dette.

10. Belysning balkonger

Det er kun tillatt med ensfargede og ikke-blinkende lyslenker på balkongen.

11. Fasadeskilt for næringsseksjoner

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten. Skilting skal skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Skiltingen skal ikke bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere. Næringsseksjoner skal ha lik utforming som fastsettes av styret.

Regler for elbil ladestasjoner er å anse som et vedlegg til husordensreglene i Sameiet Trondheimsveien 139.

STYRET SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139 INFORMERER: ELBIL LADESTASJONER I GARASJE

Det er montert et sikringsskap klargjort for 16 ladestasjoner i garasjeanlegg, den innerste delen.

I prosessen er det tatt nøye hensyn til sikkerhet og at installasjonen blir korrekt utført i henhold til myndighetenes krav, samt at det skal være en kostnadseffektiv løsning for alle parter.

Sikringsskapet vil være montert med en strømfordelingsstyring som vil fordele strømmen tilgjengelig i strømskapet på antall biler som til enhver tid lader samtidig. Type ladestasjon er derfor begrenset til én spesifikk type:

Salto type 572C for CLU-styring

<http://www.salto.no/ladeprodukter/ladestasjoner/saltoboks-type-2-uttak>

Det vil på nåværende tidspunkt ikke være rom for å montere annen type ladestasjon enn denne.

Ladestasjon og montering av denne vil være noe seksjonseier selv må bekoste og det er en forutsetning at seksjonseier har elbil/ladbar hybridbil.

For seksjonseier som skal kjøpe ny elbil/ladbar hybridbil hvor ladestasjon er inkludert:

Styret er kjent med at ladestasjon ofte er en del av pakken når man kjøper ny elbil. Dette er ikke noe problem så fremt bilforhandler kan selge nevnte ladestasjon, og at monteringen av ladestasjon vil skje via godkjent installatør.

Ved kjøp av ladestasjon via bilforhandler, skal styret informeres per mail med bekreftelse og informasjon om at det er riktig ladestasjon som bestilles. Styret skal også motta kopi av sluttkontroll og dokumentasjon i henhold til myndighetenes krav.

For beboer som har elbil i dag, og skal kjøpe ladestasjon:

Styret har forhandlet frem kostnad på vegne av beboere i sameiet.

Per 1. januar 2019 er kostnad på ladestasjon og montering kr. 14.186,25 inkl. mva. uansett lengde på kabel fra sikringskap og frem til din parkeringsplass (begrenset til den innerste delen av garasjen). Kostnad kan være gjenstand for endring.

Bestilling av ladestasjon og montering skal utelukkende skje via styret. Installatør vil dermed kontakte seksjonseier og avtale tidspunkt for montering. Seksjonseier vil bli fakturert direkte fra installatør.

Strømkostnader:

Strømkostnader vil settes til kr. 400,- per måned for elbil og kr. 200,- per måned for hybridbil. Dette vil legges til på felleskostnadene og vil vurderes årlig ut fra strømforbruk totalt sett.

Regler for takhagene er å anse som et vedlegg til husordensreglene i Sameiet Trondheimsveien 139.

Her på byens flotteste takhager kan alle beboere bare nyte som mye som mulig i takhagenes åpningstid, 07 – 23 hver dag. Siden vi nå har fått det så fint, ønsker vi å holde det slik.

Følg derfor takhagenes regler:

- 1: Kjæledyr skal ikke luftes på takhagene.
- 2: Bruk av engangsgriller eller annen kullgrill er strengt forbudt. Bruk av sameiets fellesgriller forutsetter at de blir rengjort etter bruk.
- 3: Ballspill er strengt forbudt.
- 4: Ingen barn får oppholde seg alene på takhagene.
- 5: Flyttes sittegrupper forventes det at disse står på tilbake på plass når takhagene forlates.
- 6: Alt som bringes opp på takhagene skal tas med ned. Er det fullt i søppelkasse, er det du som beboer som er ansvarlig for å få det ned. Er man uheldig å knuser noe, så rydder man opp umiddelbart.
- 7: Du som beboer er ansvarlig for gjester du tar med deg opp på takhagene. Forringer noen skade, er du som beboer ansvarlig. Slipp derfor ingen ukjente opp på takhagene.
- 8: Du er erstatningspliktig for ødeleggelser eller hærverk utført av deg selv eller dine gjester, på takhager eller i andre fellesområder.
- 9: Planlegger du fest eller større selskaper på takhagene bes forespørsel om dette sendes til styret@rosenhoff-fabriker.no.
- 10: Forlat alltid takhagene i den stand du selv ønsker å finne de, da blir det mye hyggeligere for alle.

Regler for bakgården er å anse som et vedlegg til husordensreglene i Sameiet Trondheimsveien 139.

Her i byens koseligste bakgård kan alle beboere bare nyte som mye som mulig. Siden vi nå har fått det så fint, ønsker vi å holde det slik.

Følg derfor bakgårdens regler:

- 1: Hunder skal ikke luftes i bakgården.
- 2: Bruk av engangsgriller eller annen kullgrill er strengt forbudt. Bruk av sameiets fellesgriller forutsetter at de blir rengjort etter bruk.
- 3: Ballspill mot vegg er strengt forbudt.
- 4: Flyttes sittegrupper forventes det at disse står på tilbake på plass når bakgården forlates.
- 5: Alt som bringes ut til bakgården skal tas med inn igjen. Er det fullt i søppelkasse, er det du som beboer som er ansvarlig for å kaste søppelet på egnet sted. Er man uheldig å knuser noe, så rydder man opp umiddelbart.
- 6: Du er erstatningspliktig for ødeleggelser eller hærverk utført av deg selv eller dine gjester, i bakgården eller andre fellesområder.
- 7: Planlegger du fest eller større selskaper i bakgården bes forespørsel om dette sendes til styret@rosenhoff-fabriker.no.
- 8: Forlat alltid bakgården i den stand du selv ønsker å finne den, da blir det mye hyggeligere for alle.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 139

Sist endret på årsmøte 19.05.2020

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Trondheimsveien 139. Sameiet er opprettet med seksjoneringssøknad tinglyst 29. september 2008.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 83 bnr. 160 i Oslo kommune ligger i sameie mellom de syv eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet består av 10 næringsseksjoner og 144 boligseksjoner. Se også pkt 14.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til bruksenhetens sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med det unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig bruk til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre

Endret på årsmøte 19.05.20

seksjonseiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av seksjonseierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Eksklusiv bruksrett for mer enn 30 år, eller som er tidsubegrenset, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper.

For de som bor på bakkeplan inn mot gården gis en eksklusiv bruksrett av sin markterrasse, areal godkjent av styret.

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall og de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger for forgreiningpunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseierne har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet har vedtatt fond til fremtidig vedlikehold. Beløpet kreves inn akonto sammen med ordinære felleskostnader.

Vedlikeholdsansvaret for fellesarealet mellom seksjonsnr 129 og 155 tilfaller eierne av disse to seksjonene. Vedlikeholdet skal utføres i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser, samt sameiets vedtekter og husordensregler.

Endret på årsmøte 19.05.20

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseierne som seksjonseierens felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp for enhver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvaret for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadressen som seksjonseieren har

Endret på årsmøte 19.05.20

oppgitt. Innkalling skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmene, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta ned seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsføreren kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmers sameiebrøk. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmenes sameiebrøk. Likeledes kreves det minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,

Endret på årsmøte 19.05.20

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. §12 annet ledd annet punktum,
 - g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnader.
- Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

8.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøte skal:

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelle godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) velge styreleder når leder er på valg,
- 4) velge styremedlemmer som er på valg,
- 5) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 6) velge revisor når den tidligere revisor fratrer,
- 7) behandle forslag fra styret og,
- 8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
- 9) Valg av 3 personer til valgkomiteen. Velges for 1 år av gangen.

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Endret på årsmøte 19.05.20

Sameiet skal ha et styre som sørger for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer, og inntil 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsettes årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmer).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller

Endret på årsmøte 19.05.20

nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl §43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

11. Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Endret på årsmøte 19.05.20

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

13.3 Viderefakturering av kostnader

Dersom seksjonseier eller andre som identifiseres med seksjonseier ved handling eller unnløstelse påfører sameiet kostnader, kan styret viderefakturere kostnaden uten nærmere varsel.

14. Tilleggsareal

Seksjon 152,153 og 154 har ervervet tilleggsareal på henholdsvis 15,2 kvm, 12,6 og 10,8 kvm utenfor sine seksjoner.

15. Kameraovervåkning

Årsmøtet har godkjent kameraovervåkning av fellesareal. Kameraovervåkning kan kun benyttes i tråd med retningslinjer utarbeidet av Datatilsynet.

Endret på årsmøte 19.05.20

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørsvika	
Oppdragsnr.	
1002250068	
Selger 1 navn	
Markuz Lindgren	
Gateadresse	
Sinsveien 4C	
Poststed	Postnr
OSLO	0572
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	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	3
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	Fremtind
Polise/avtalnr.	21786832

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

Beskrivelse

Ubetydelig sprekk i en flise nærme døren

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra taket i sameie våren 2024. Påvirket ikke vår boenhet. Ble håndtert av styret.

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

Ikke noe jeg vet om, men står rottefeller i garasjeanlegget, så kan vel tyde på at det vært en grunn til det.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Jeg har ikke sett noe, men hørt at det har vært skjeggkre i sameiet

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Etablert elbil-lader i sameiets garasjeanlegg i kjelleren - Utbedret lekkasje på bygningens tak

Arbeid utført av

Dette er utført i regi av styret, vi vet ikke navnet på firmaet som har gjort jobben

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

Document reference: 1002250068

Document reference: 1002250068

Initialer selger: ML

1

Initialer selger: ML

2

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

Beskrivelse

Det er sendt inn forslag til plan for utbedring av området langs Sinselveien, opp mot Hasle. Forslaget ligger trolig tilgjengelig på Oslo kommune sine nettsider.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har tydeligvis vært i sameiet, jeg har ikke sett noe eller hatt i min leilighet.

Document reference: 1002250068

Tilleggs kommentar

Stekeovn har ødelagt lys og fungerer kun på grill og varmevifte.

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 forsikringspremiens 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 sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1002250068

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Markuz Lindgren	ed5c38c65950e0601dfb56 78b946434586dfe3da	15.03.2025 17:43:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250068

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Sinsenveien 4C 0572 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1938
BRA: 79 m²
BRA (ny arealstandard): 84 m²
BRA-i (ny arealstandard): 79 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28660>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på glippe mellom dørblad og dørramme i overkant av ytterdør mot svalgang og at døren har behov for noe justeringer i dørramme. Forholdet medfører økt grad av trekk og transport av energi og lyd mellom leiligheten og svalgang.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i kjøkken med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 1 (hovedbryter) som ikke er en 25 ampere kurs som beskrevet, men en 40 ampere kurs.

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad.

Downlight belysning i bad.

Det elektriske anlegget i leiligheten er hovedsaklig fra ombygningsår.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, ansees som tilfredsstillende.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i noe nedsenket (0,4 cm) dusjsone er 2,7 cm.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i nedsenket dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir liggende på gulv lokalt på en side av slukrist etter benyttelse, samt sprekk/rissdannelse i en gulvflis.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt at 3 veggmonterte skap ikke er festet tilfredsstillende til vegg i nedkant og har noe avstand fra vegg i underkant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å montere 3 veggmonterte skap bedre til vegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 13.3.2025	Rapportdato 13.3.2025
-----------------------------------	---------------------------------



Hjemmelshavere

Navn: Markuz Lindgren	Tilstede ved inspeksjon: Ja
------------------------------	------------------------------------

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Pål Rønning	Telefon: 99511869		
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS	Epost: paal@taksthuset.no		
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO			

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Sinsenveien 4C , 0572 Oslo				
Kommunen: 301	Gårdsnr: 83	Bruksnr: 160	Festenr:	
Seksjonsnr: 73	Andelsnr:	Leilighetsnr:		
Byggeår: 1938 - Rehabilittert/ombygget i 2009/2010 og 2017/18.				
Boligtype: Leilighet				

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er i stor grad fra ombygningsår.

Leiligheten/blokken ble rehabilitert/ombygget fra næringsseksjon til boligformål i 2009/10.

Deler av taket i sameiet er hevet/ombygget i 2017/2018 etter oppføring av en tilleggsetasje på opprinnelig bygningshøyde.

Blokk i 5 etasjer pluss underetasje beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og svalgang fra Sinsenveien.

Kommunalt vann og avløp.

Garasjeanlegg i underetasje med mulighet for leie/kjøp av biloppstillingsplass i henhold til eier.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av malt sprøytebetong/murverk. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besikket på befaringdag.

Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	79	79	0	Entre/Vf med fransk balkong, bad/wc, omkleddingsrom, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 2 soverom.	
Totalt m²	79	79	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-I (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	79	79	0	0	3
U. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	84	79	5	0	3

Kommentar til arealberegning

Definert omkleddingsrom i leiligheten, med innvendig målt arealer på ca 3,4 m², er på opprinnelige tegninger ikke definert som type rom. Bruksendringen av rommet fra eventuelt tilleggsdel til hoveddel er ikke byggemeldt. Undertegnede har valgt å definere dette som P-rom ut fra bruken og innredningen av rommet på befaringdag.

Utover overnevnte areal er det en bod i underetasje på ca 5,3 m² (merket E-301) som disponeres av leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattig

Type	Annet, Balkong
Nordvestvendt, overbygget balkong på ca 3,3 m2, oppført ny i ca. 2009. Balkongen er oppført med betonggulv. Det er naturlig avrenning fra gulv. Galvanisert spilerekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i forbindelse med ombygningsår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattig	TG-1
Rekkverkshøyden er målt til ca 111 cm. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.	
Eier opplyser om normalt god avrenning fra balkonggulv.	
Det ble observert 3 lokale, antatt produserte, nedsenkninger/hull i betonggulv, ukjent årsak. Det anbefales å utbedre forholdet da vann blir liggende over tid i nedsenkningene/hullene som kan øke faren for frostsprengning i betonggulvet.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2008. 2-lags isolerglass vinduer fra 2008 i fløy balkongdør i stue og i fløy dør mot fransk balkong i entre/Vf.	
Ytterdør mot svalgang er brann- og lydklassifisert (EI30 og RW35) med kikkhull fra ombygningsår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Dører og vinduer er fra ombygningsår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på glippe mellom dørblad og dørramme i overkant av ytterdør mot svalgang og at døren har behov for noe justeringer i dørramme. Forholdet medfører økt grad av trekk og transport av energi og lyd mellom leiligheten og svalgang.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i armert betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre/Vf, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Åpent kjøkken, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Grå, glattlakkerte, høyglans fronter fra Aster kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integriert komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.</p> <p>Det er montert stoppekraner på vanninntak i benkeskap i kjøkken. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2009/2010.</p> <p>Enkelte dørfroter har behov for noe justeringer.</p> <p>Forøvrig fremstår innredningen som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.</p> <p>Det anbefales å montere komfyrvakt.</p> <p>Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr fra 2009, type Villavent.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger bortsett fra se pkt. «Areal» under arealinformasjon.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest-Trondheimsveien 139 A-E, Tiltakstype: Blokk, Tiltaksart: Påbygging, ombygging og rehabilitering, datert 02.09.2014.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
To røykvarslere fra senere tid, ukjent år. Sprinkleranlegg i leiligheten og fellesareal. Brannslange i kjøkkenbenk, fra byggeår.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg montert nytt i 2009. Synlige avløpsrør i leiligheten er i hovedsak fra 2009.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg i bygget er montert nytt i ca 2009. Bad og kjøkken er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg i vegg i åpent kjøkken bak inspeksjonsluke med hovedstoppekraner for bad og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt. Samlestokk for forbruksvann med stoppekraner er noe vanskelig tilgjengelig bak inspeksjonsluke i kjøkken. Det anbefales å montere en større inspeksjonsluke.</p>	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Sikringsskapet er plassert i kjøkken med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 1 (hovedbryter) som ikke er en 25 ampere kurs som beskrevet, men en 40 ampere kurs.</p> <p>Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.</p> <p>Varmekabler i bad. Downlight belysning i bad. Det elektriske anlegget i leiligheten er hovedsaklig fra ombygningsår.</p> <p>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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person.</p>	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fra ombygningsår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
<p>Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra i bad hvor varmekabler er benyttet. Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i kjøkken for vannbåren gulvvarme med stoppekraner og ventiler. Vannbåren gulvvarme er montert med antatt 2 veggmonterte styringspaneler i leiligheten, en for entre/Vf, ett soverom og omklede rom samt en for stue, åpent kjøkken og ett soverom. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.</p>	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom bortsett fra i omkleddingsrom samt avtrekk i kjøkken og bad oppført nytt i 2009.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent for eier	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Enkelte tilluftsventiler i øvre del av vegger var ikke tilgjengelige for funksjonstesting.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført som et plassbygget bad i 2009 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, ansees som tilfredsstillende.	
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i noe nedsenket (0,4 cm) dusjsone er 2,7 cm.	
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.	
TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i nedsenket dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir liggende på gulv lokalt på en side av slukrist etter benyttelse, samt sprek/rissdannelse i en gulvflis.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen var ikke synlig for kontroll på grunn av overliggende masse. Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på heltre eik benkeplate med underliggende hylleløsning. Integreert speil i vegg over servant på to vegger. 3 veggmonterte skap. Veggklosett. Termostat dusjbatteri med forheng. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt at 3 veggmonterte skap ikke er festet tilfredsstillende til vegg i nedkant og har noe avstand fra vegg i underkant.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å montere 3 veggmonterte skap bedre til vegg.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det ble registrert bra sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2009.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig pusset mur gulv.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble registrert enkelte mindre lokale sprekkdannelser i puss sjikt av murgulv. Forholdet ansees å være av en ubetydelig karakter.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater/mur i entre/Vf, forøvrig malte plater.

Store deler av vegger er malt i 2025, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte murelementer i bad, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,96 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører til bad og ett soverom, forøvrig som skyvedører til omkleddingsrom, ett soverom (2 stk) og mellom entre/Vf og åpent kjøkken. Dørene er fra ombygningsår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde.
Fransk balkong i entre/Vf.
Frittstående garderobeskap i entre/Vf og ett soverom.
Frittstående skyvedørgarderobe i ett soverom.
Garderobeløsning langs en vegg i omkleddingsrom.
Tilpasset benkeløsning mot en yttervegg i ett soverom oppført i 2010. Rustfritt stål benkebeslag med underliggende skap- og skuffeløsning, lyse glattlakkerte fronter.
Lamellgardiner foran vinduer i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

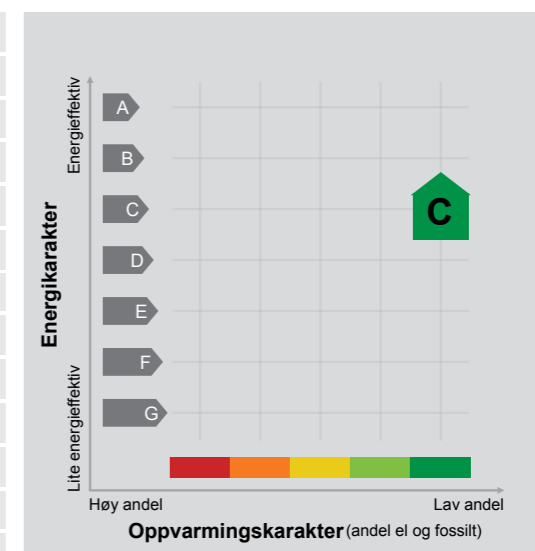
6.23 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 4C
Postnummer	0572
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	160
Seksjonsnummer	73
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80201338
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-83063
Dato	21.02.2025



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 1 971 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 971 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Følg med på energibruken i boligen

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.

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/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Nabolagsprofil

Sinsenveien 4C - Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 192 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	3 min	0.2 km
Rosenhoff Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	3 min	0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	7 min	0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min	1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min	2.6 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	10 min	0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	15 min	1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	18 min	1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	10 min	0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	13 min	1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min	1.7 km
Hersleb videregående skole	22 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

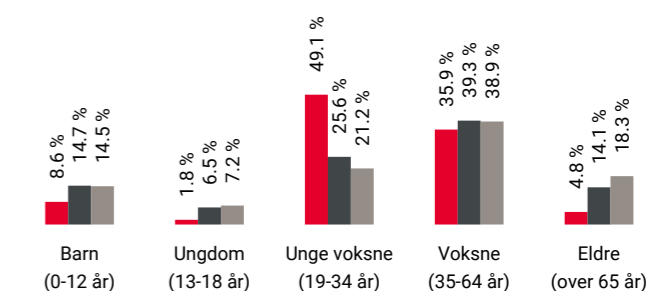


Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schouterrassen	2 315	1 475
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	4 min	0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min	0.3 km
Dynekilan barnehage (1-5 år) 138 barn	7 min	0.5 km

Dagligvare


Rema 1000 Rosenhoff	1 min
Kiwi Hasleveien	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Trikk
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

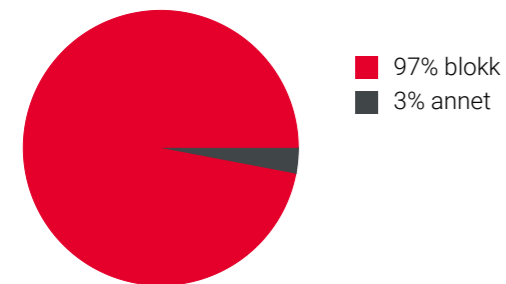
 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

-  Lindeberglia Ballbinge 6 min 
Ballspill 0.4 km
-  Rosenhoff 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Mudo Gym Carl Berner 2 min 
-  SATS Carl Berner 3 min 

Boligmasse







«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

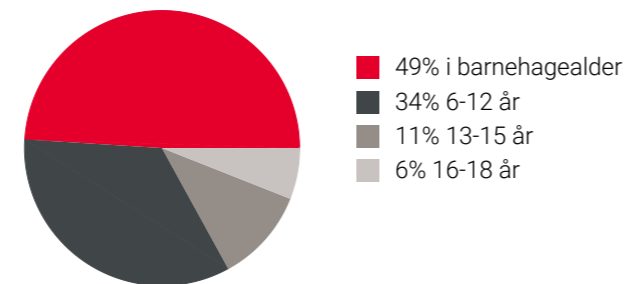
Sitat fra en lokalkjent



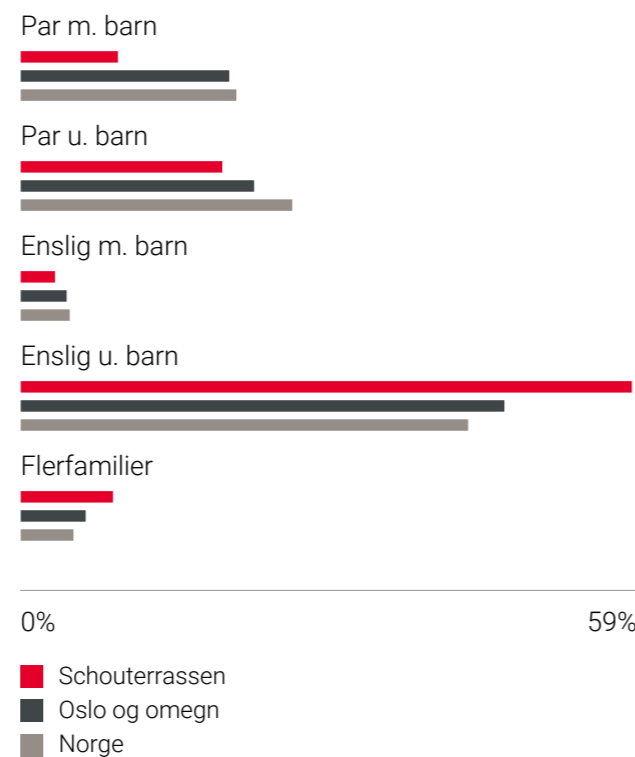
Varer/Tjenester

-  Carl Berner passasjen 3 min 
-  Apotek 1 Carl Berner 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

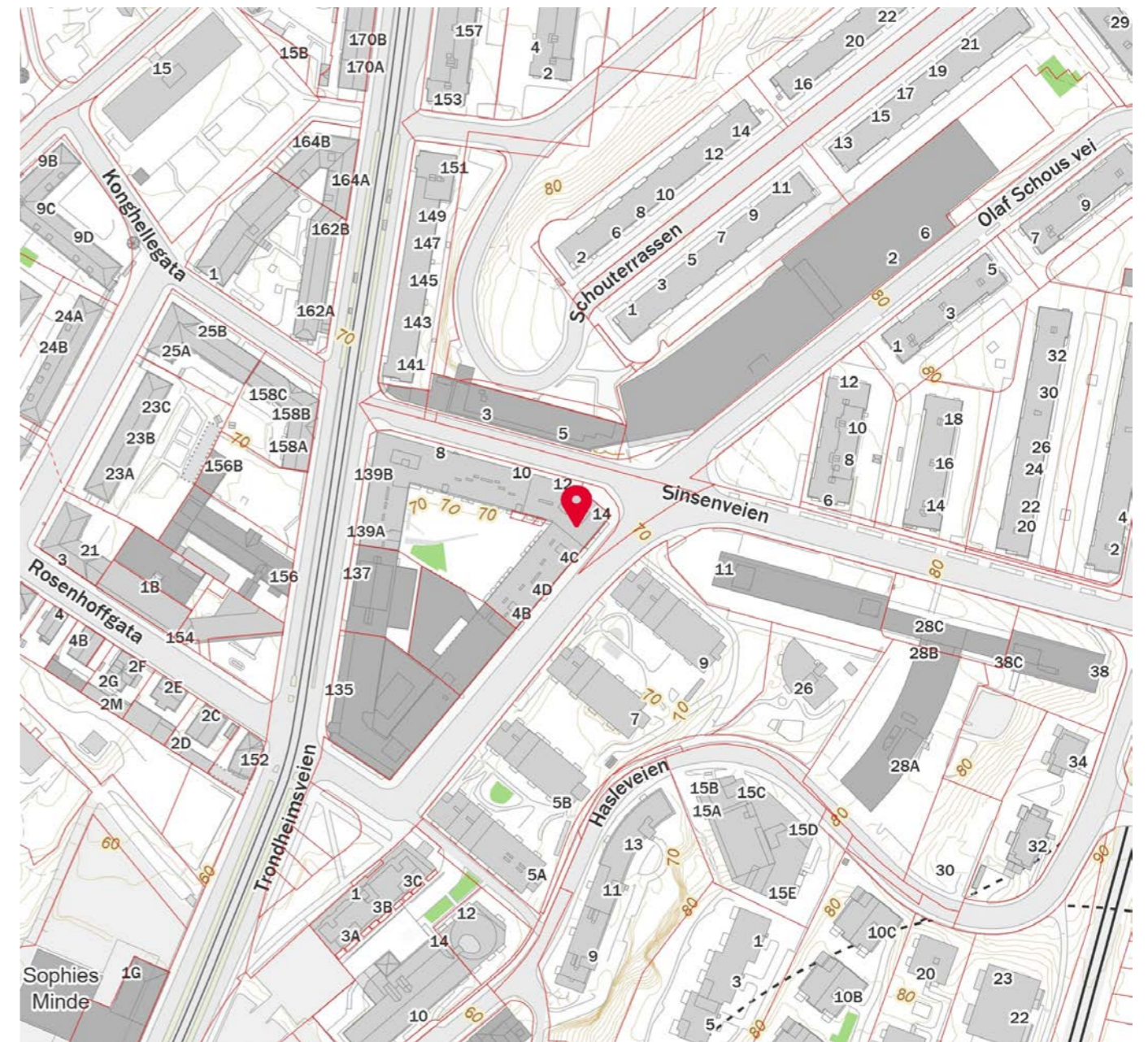
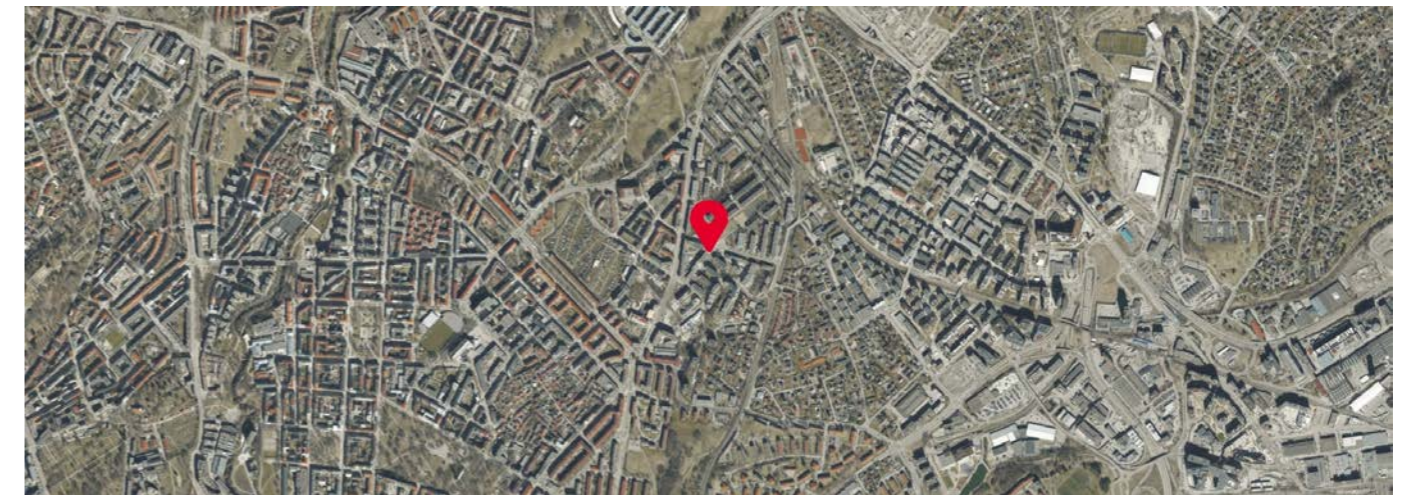


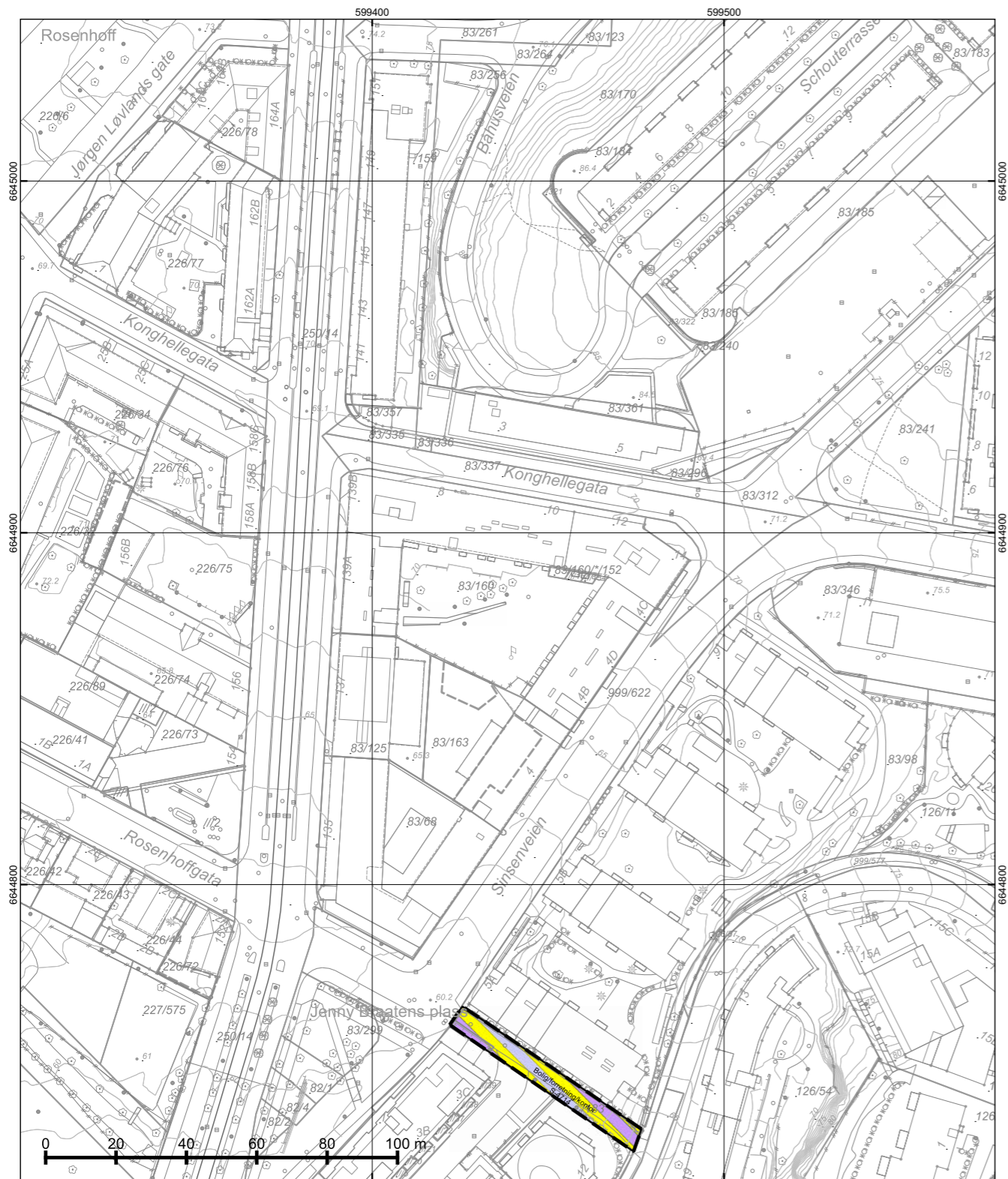
Familiesammensetning



Sivilstand

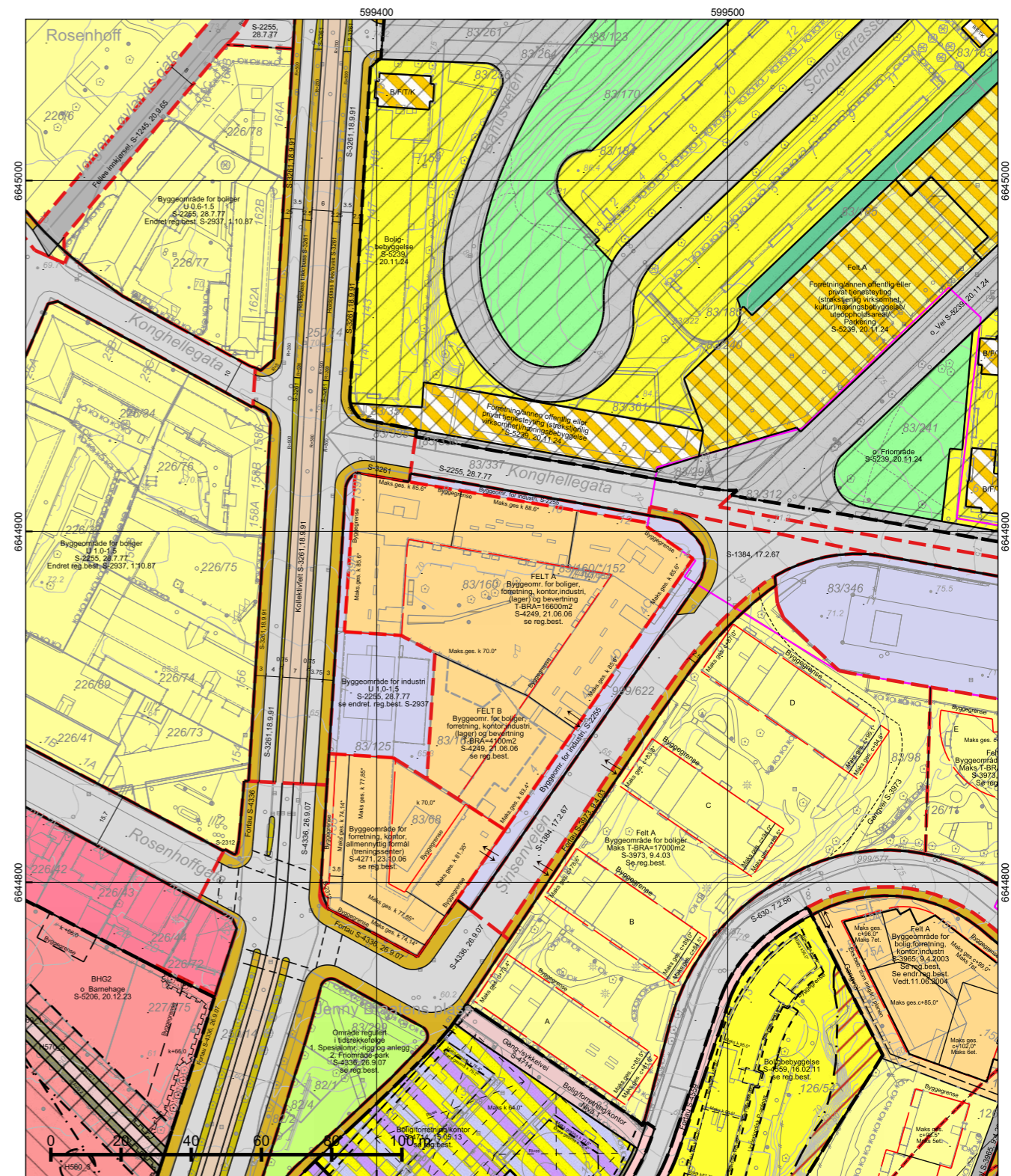
		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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







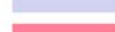














<p>Dato: 19.02.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 138684/ 86505959</p> <p>Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV</p>	
<p>Adresse: SINSENVEIEN 4C</p>		<p>Gnr/Bnr: 83/160</p>	




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

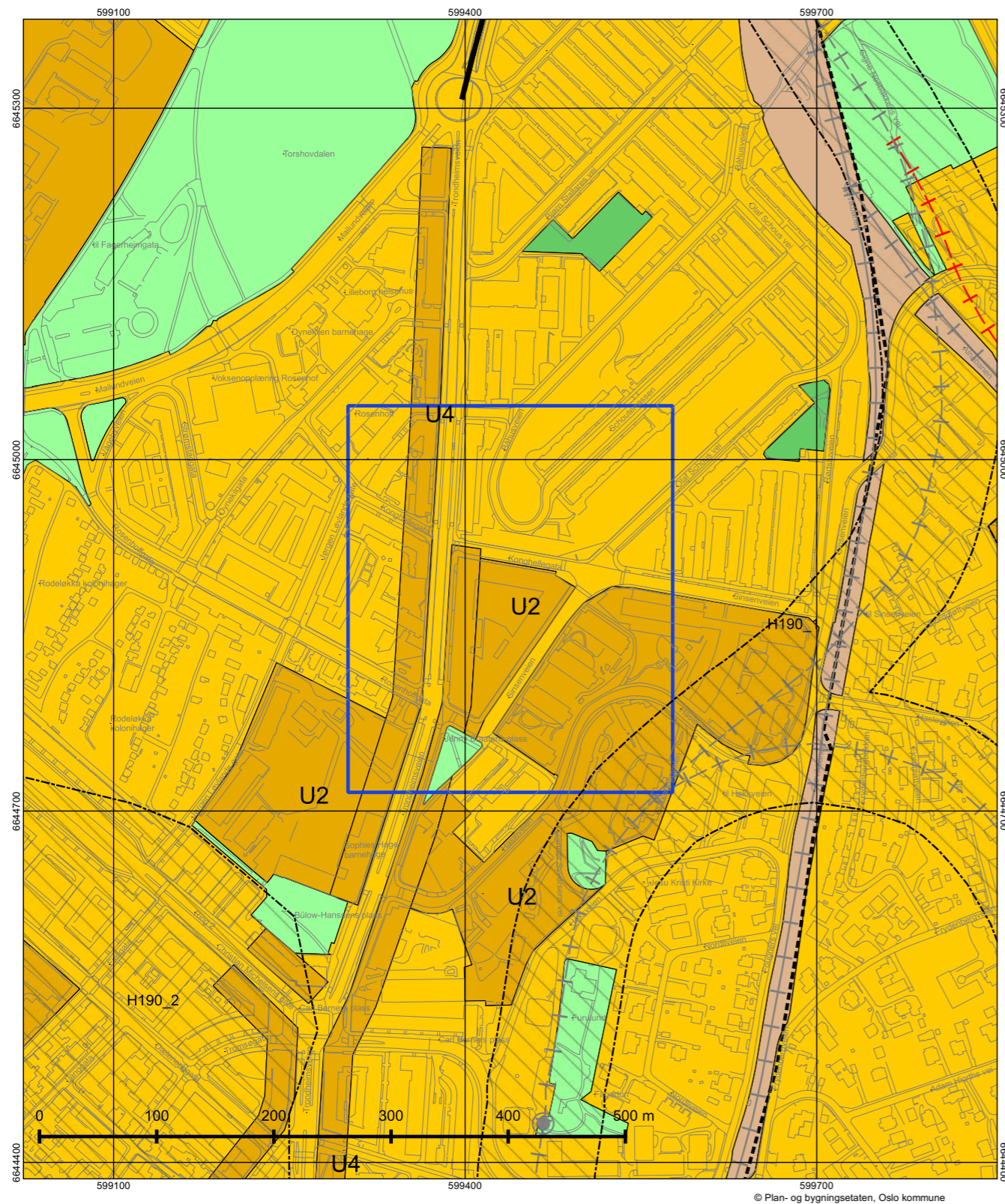
<p>Dato: 19.02.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 138684/ 86505959</p> <p>Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV</p>	
<p>Adresse: SINSENVEIEN 4C</p>		<p>Gnr/Bnr: 83/160</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | 40 - Friområde/park |  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 70 - Felles avkjørsel |  | 73 - Felles gangareal |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |  | 311 - Annet veiareal |
|  | 140 - Bolig/forr./kontor |  | 312 - Fortau |
|  | 141 - Forr./kontor/offentlig |  | 325 - Veigrunn i tunnel |
|  | 149 - Offentlig/allmennyttig |  | 913 - Formåavgrensning |
|  | 150 - Industri m.tilh.anlegg |  | 930 - Reguleringslinje |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |  | 934 - Regulert trikkespor |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |  | 936 - Regulert fotgjengerovergang |
|  | 311 - Annet veiareal |  | 964 - Regulert u-gradgrense |
|  | 312 - Fortau |  | Formålgrense |
|  | 315 - Kollektivfelt/kollektivgate |  | Foreløpig plan |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |  | Plangrense (gammel lov) |
|  | 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl. |  | Plangrense (ny lov) |
|  | 1110 - Boligbebyggelse |  | RpRegulertHøyde |
|  | 1161 - Barnehage |  | Grense for bebyggelse |
|  | 1600 - Uteoppholdsareal |  | Byggegrense |
|  | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |  | Beregnet senterlinje veg |
|  | 1802 - Bolig/forretning/kontor |  | Bygningens avgrensning i beb. plan |
|  | 1810 - Forretning/kontor |  | Byggegrense |
|  | 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål |  | Bebyggelse som inngår i planen |
|  | 2010 - Veg |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
|  | 2012 - Fortau |  | Regulert stoyskjerm |
|  | 2015 - Gang-/sykkelveg |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
|  | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate | | |
|  | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal | | |
|  | 3040 - Friområde | | |
|  | RpBestemmelseGrense |  | Inn-/utkjøring |
|  | RpAngittHensynSone |  | Avkjørsel |
|  | RpAngittHensynGrense |  | Eksisterende tre som skal bevares |
|  | RpSikringSone | | |
|  | RpSikringGrense | | |
|  | RpFareSone | | |
|  | RpFareGrense | | |



 <p>Dato: 19.02.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 138684/ 86505959 Adresse: SINSENVEIEN 4C Gnr/Bnr: 83/160</p>	



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtidig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ↑ Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- ... Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 19.02.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 138684/86505959 Deres ref.: 13229/MAFI@MSAKTV</p>	<p>Kommuneplanen 2015–2030</p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>
---	--



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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 bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast 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 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sinsenveien 4C
0572 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@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