



aktiv.

Sinsenveien 82, 0586 OSLO

**Lys & Lekker 2R. Vestvendt Terrasse
m/Kveldsol. P-Plass m/El-lader.
IN-Lån. V.V/fyring, internet/tv inkl.
Nært til Marka**



Eiendomsmeglerfullmektig

Fredrik Markeland

Mobil 912 46 082

E-post fm@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 880 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 095 964,-
Omkostn.: Kr 9 288,-
Total ink omk.: Kr 4 985 252,-
Felleskostn.: Kr 14 034,-
Selger: Marita Erdal
Johan Eriksson

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 57/62 kvm
Tomtstr.: 5884 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 39
Andelsnr.: 2102
Oppdragsnr.: 1012250021

Velkommen til Sinsenveien 82!

Lys og lekker 2-roms leilighet med sentral beliggenhet i et rolig område på Bjerke. Leiligheten har en smart planløsning med åpen stue og kjøkken, soverom, entré og bad. I stuen er det store vindusflater som gir godt med naturlig lys og utgang til egen markterasse på 30 m² hvor man kan nyte solen hele dagen. Kort gange til matbutikker, servicetilbud, marka, og off.transport. Garasjeplass med el-lader medfølger.

Høydepunkter

- Sydvestvendt terrasse med gode solforhold
- Tv/Bredbånd og Fyring/v.v inkl i FK
- Nære til marka
- Husdyr tilatt
- Fint kjøkken->Modernisert (2020)
- Delikat bad ->Modernisert (2019)
- IN-Ordning->(Etter innfrielse av IN-lån vil FK/mnd utgjøre kr.5 541,-)

Varmt velkommen til visning m/Fredrik Markeland v/Aktiv Eiendomsmegling



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Nabolagsprofil	75
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 57 m² Bad, entré, kjøkken, stue, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5884 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt med bl.a lekeplass, plen og prydbusker. Asfalterte internveier til oppgangene.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet, samtidig som den ligger rolig og tilbaketrukket til i et veletablert og populært boligområde på Refstad/Bjerke. Her bor du med kort vei til dagligvarehandel og svært gode kollektivforbindelser, som gjør hverdagen både enkel og effektiv. Løren ligger i umiddelbar nærhet og byr på et komplett servicetilbud med blant annet kjøpesenter, treningssenter og et godt utvalg restauranter og kaféer. For den handleglade er det også kort vei til både Storo Storsenter og Linderud Senter, som tilbyr et bredt spekter av butikker og servicetilbud.

Nydalen, som nå har utviklet seg til å bli en levende bydel, frister med flere hyggelige spisesteder og kaféer – perfekt for en lunsjpause eller en sosial sammenkomst med venner. For den turglade har du friluftsliv og aktivitet året rundt. Nordmarka og Lillomarka ligger i gangavstand, med markagrensen kun noen minutter unna. Her finner du et godt utbygd nettverk av turstier, lysløyper og skogsbilveier som egner seg for både fotturer, sykling og langrenn. Grefsenkleiva alpinsenter, med flere nedfarter og skitrekk, ligger også i nærheten og gir mulighet for alpint om vinteren.

Trollvann og Linderudkollen er populære utfartssteder med bademuligheter om sommeren og tilgang til langrennsløyper om vinteren. Grefsenkollen, med kafé og panoramautsikt over Oslo, kan nås via skogsstier eller vei og er et naturlig mål for både tur og trening. Fra leiligheten er det kort vei til Muselunden, et stort parkområde med åpne gressflater som egner seg godt for piknik, ballspill og uorganiserte aktiviteter. Området brukes aktivt av både barnefamilier og mosjonister, og huser blant annet Muselunden Frisbeeklubb med en etablert discgolfbane. I tillegg til Muselunden er Torshovdalen innen kort rekkevidde. Dette er et stort grøntområde med gode turveier, lekeplasser og muligheter for rekreasjon. I nærområdet finnes også flere parker som Torshovparken, Ola Narr og Tøyenparken, sistnevnte med Tøyenbadet og Botanisk hage.

Langs Akerselva, som renner gjennom Nydalen og videre mot sentrum, går det en sammenhengende turvei som er godt egnet for både sykkel- og løpeturer. For bading på varme sommerdager ligger Frysja med sine populære badeplasser rundt 15 minutter unna med sykkel.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er hovedsaklig blokkbebyggelse i området

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange flotte skole og barnehager i området:

- Refstad barnehage (1-5 år) 0,6 km

- Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 0,9 km
- Lørensvingen barnehage (1-5 år) 0,9 km

- Løren skole (1-7 kl.) 1,1 km
- Sinsen skole (1-7 kl.) 1,2 km
- Refstad skole (1-7 kl.) 1,3 km
- Frydenberg skole (8-10 kl.) 1,4 km
- Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 1,6 km

- Kuben videregående skole
- Valle Hovin videregående skole

Skolekrets

Sinsenveien 82 sogner til Refstad skole

Offentlig kommunikasjon

Sinsenveien 82 i har svært gode kollektivtransportmuligheter, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og til nærliggende områder. Nærmeste T-banestasjon er Sinsen, som ligger omtrent 9 minutters gange unna. Herfra går linje 4 (Vestli–Bergkrystallen) og linje 5 (Sognsvann–Vestli), som gir rask tilgang til både sentrum og byens østlige og vestlige bydeler. Det er få minutters gange til busstopp ved Aker Sykehus, med 31-bussen som går hele døgnet til og fra sentrum. Busslinjen 33 og 58 tar deg direkte til Nydalen, i tillegg har Flybussen avganger hver halvtime til Gardermoen. Fra Sinsenveien bussholdeplass går også 23-bussen mellom Lysaker brygge og Simensbråten, samt en rekke andre linjer.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran). 2- lags isolerglass. Vinduene er sidehengslede. Noe bruksslitasje. Brann (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør med sikkerhetslås. Terrassedør (skyvedør) med glassfelt. Døren er byttet i 2025. Terrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 30 m². Skillevegg mot nabo. Terrassen er omtrent sydvestvendt. Det er lys og stikkontakt på terrassen.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er opprinnelig en dør mellom soverom og entré. Denne er fjernet av en tidligere

eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 3

Antall måneder 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Forrige eier har oppgitt at de las flis på flis på badrom

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det var vannlekkasje i koblingen fra våres avløpsrør til hovedrøret i bygget. Dette ble en forsikringssak i borettslaget, da koblingen var utenfor leiligheten og ingen skader oppsto i leiligheten, kun bodområde i kjeller.

Arbeid utført av: Servicealliansen AS

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeboks «Easee» ved P-plass i garasje. Brukes med app Plugpay

Innhold

Intervju med selger

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Svar: Med leiligheten følger en parkeringsplass i garasje med eksklusiv bruksrett knyttet til boligen. Det er installert El-bil lader. Borettslaget disponerer per i dag 6 stk gjesteplasser ute med El-bil ladere. Ellers er det gateparkering på Sinselveien.

Når kjøpte dere eiendommen?

Svar: 2019

Hva var avgjørende for valget deres?

Svar: Vi ønsket litt mer grøntarealer rundt oss, men samtidig kort vei til byen. Her fikk vi

begge deler

Hvorfor skal dere flytte?

Svar: Vi flytter for å komme nærmere familie

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

Svar: Masse naturlig lys og en meget flott terrasse. Frodig og fint på sommerhalvåret. Flott å kunne bo på første etasje med lite «trafikk» utenfor vinduene

Hva har dere likt best med området?

Svar: Stille og rolige omgivelser, men kort vei til alt du måtte trenge. REMA 1000 rett bort i gata, Løren i direkt nærhet med alt av cafeer og restauranter, samt 31 bussen som går døgnet rundt

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

Svar: Vinterstid er koselig i borettslaget. Det tennes julebelysning i desember, med kaker og gløgg. Veiene brøytes godt og det er lett å ta seg frem. Vår og sommer er en veldig fin tid her, det blir grønt, dørene i stuen åpnes opp og du får det ekstra rommet på terrassen. Her har du sol fra morgen til kveld, så terrassen har blitt mye brukt til samvær og dyrking. Du har nære til skog og mark som du kan få mye glede av under høsten, samt 15-20 minutter gange til Carl Berner og kortere til Løren.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Lys, luftig, moderne.

Standard

Entré:

Fin og innbydende entré med god plass til oppbevaring i plassbygd garderobe, skoskap og henging av yttertøy. Dørcalling på vegg. Malte vegger, malt himling og trestavs parkett gulv

Stue:

Svært romslig og lys stue med god plass til sofaseksjon, sittegruppe og stort spisebord. Gode vindusposter slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen er radiatoren nedfelt i gulvet for bedre visuelt utsyn. Leiligheten har appstyrt smartbelysning i stue, soverom og gang. Malte vegger, malt himling og trestavs parkett gulv.

Terrasse:

Fra stuen har du utgang til en flott markterrasse på ca. 30 kvm. Terrassen er omtrent sydvestvendt og har gode solforhold ca (kl 10-21 midtsommers). Her er det god plass til utemøblement med flere sittegrupper og grill, perfekt for sene sommerkvelder. Terrassedørene kan åpnes og skyves til side noe som virkelig knytter stue og terrasse sammen. Terrassen har dobbel, elektrisk markise som dekker hele terrassen og en levegg som kan trekkes ut for ekstra skjerming. Det er lys og strømuttak på terrassen.

Kjøkken:

Pent og praktisk kjøkken med gode arbeidsflater og godt med skapplass. Leiligheten har en åpen kjøkkenløsning som skaper en romslig og luftig atmosfære. Kjøkkeninnredningen består av glatte malte fronter, tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser og integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenet ble oppgradert med blant annet heltre benkeplate, oppgraderte fronter samt nyere servant i 2020. Malte vegger, malt himling og trestavs parkett gulv.

Soverom:

Stort soverom med god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Meget god plass til oppbevaring i svært plassbygdd garderobeskap og vegghengte hyller. Soverommet har også en flott plassbygdd kontorløsning. Store gode vindusposter slipper inn godt med naturlig lys. Malte vegger, malt himling og trestavs parkett på gulv.

Bad:

Lekkert flislagt bad med gulvvarme og downlights. Baderomsinnredningen består av dusjnische med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Modernisert med ny innredning og nye fliser på gulv i 2019. Fliser på gulv og vegger. Malte himlingsplater med downlights.

Bod:

Leiligheten disponerer en praktisk bod på ca. 5 kvm i kjelleren for ekstra oppbevaring.

Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering ved TG2:

Andre utvendige forhold:

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme." Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l.

for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslaget/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue. Største avvik er målt til ca. 17 mm. gjennom hele soverommet og ca. 11 mm. på to meters lengde i stuen. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue. Største avvik er målt til ca. 17 mm. gjennom hele soverommet og ca. 11 mm. på to meters lengde i stuen. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon:

I TEK er det krav til radontiltak. Forskriften fastsetter at bygninger skal utformes slik at

mennesker som oppholder seg i byggverket ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader. Forskriften krever at bygningens konstruksjon skal sikre at radon ikke trenger inn i byggverket i skadelige konsentrasjoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radontiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk med klemring og synlig membranmansjett. Membransystemer er i hovedsak skjult i konstruksjonen, men er ofte synlig i sluket. Vurderingen er basert på alder og eventuell dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc. Det er treg avrenning i sluk. Sluket er helt rent og det er ingen synlige hindringer for god avrenning. Avrenningen kan skyldes behov for rengjøring/spyling av avløpsrør eller at rør er lagt med dårlig fall.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Kontakt rørlegger for en mer grundig vurdering av tregt avløp. Alternativt kontakt fagfolk som driver med spyling av rør. Hvis det viser seg at avløpsrøret er lagt med dårlig fall må Det presiseres at badet fungerer, vannet renner unna, men tregt.

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning:

Malt glatt kjøkkeninnredning. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på tidspunkt for installering. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være "oppgradert kjøkken med blant annet heltre benkeplate, oppgraderte fronter samt nyere servant i 2020." i nettannonse fra forrige salg. Innredningen forøvrig antas å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avflasset maling på enkelte fronter. Noen bruksmerker i benkeplaten.(Ikke skader).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Male eller lakkere (industrilakkering) fronter. Kjøkkenet fungerer og avviket er kun estetisk.

1. Etasje > Kjøkken

Avtrekk:

Ventilator med skapvifte. Ventilatoren er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avflasset maling på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pusse og male på nytt. Dette vil sannsynligvis kreve jevnlig vedlikehold. Maling av plast kan være vanskelig. Alternativet er å bytte hele ventilatoren.

Tekniske innstallasjoner:

Vannledninger:

Vannrør i kjøkken: Rør i rør i benkeskap. Det er stoppekraner på rørene. (Betjenes med skrutrekker). Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er drepsåpning i skapet, men det er ikke synlig åpning inne på badet. Se illustrasjon for forklaring (Side: 11 av 19 i tilstandsrapport).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Dette gjelder på kjøkkenet. Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på badet.

Det er rust i skapet og avleiringer på kuplinger på rør. Det avdekkes ikke fukt på befaringen. Rusten kan stamme fra en eldre lekkasje. Det mangler sprutsikring i skapet. Sprutsikring er et plastdeksel som skal hindre vann og trengte ut av selve skapet gjennom skapdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avviket med merking av rør har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger. Rørlegger må kontaktes for en best mulig faglig vurdering og utbedring i skapet.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 15 kurser. Hovedsikring på 40 A. Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæring(er)) gir TG 2. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Nei

For mer info se tilstandsrapport fra Takstmann Erik Øyum.

Innbo og løsøre

Innbo:

Innboforsikring må tegnes av kjøper.

Medfølger:

- Alle møbler som er fastmontert i vegg kan medfølge dersom det er ønskelig.
(Tv-benk, vitrineskap, pult, vegghyller og nattbord).

Medfølger ikke:

- Lampe ovenfor kjøkkenet
- Sengelampene
- TV samt hengerfeste til tv

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.

Hvitevarer

Medfølger:

- Kjøle og fryseskap
- integrert komfyr med keramisk koketopp
- integrert oppvaskmaskin

Medfølger ikke:

- Vaskemaskin

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Telia er inkludert i felleskostnader. Avtalen til borettslaget gir deg som beboer fleksible valg mellom TV, strømming og internett – alt inkludert i den kollektive avtalen.

Her er en oversikt over hva du kan velge:

TV + Internett (3 alternativer):

50 poeng + 100 Mbps internett

- Velg TV-innhold med 50 poeng
- 1 Telia Box med opptak
- 100 Mbps bredbånd + modem

30 poeng + 250 Mbps internett:

- Velg TV-innhold med 30 poeng
- 1 Telia Box med opptak
- 250 Mbps bredbånd + modem

5 poeng + 500 Mbps internett:

- Velg TV-innhold med 5 poeng
- 1 Telia Box med opptak
- 500 Mbps bredbånd + modem

Kun internett:

Ikke behov for TV?

Du kan velge kun bredbånd med hastighet på 750 Mbps.

Kun TV:

Ikke behov for internett?

Du kan da velge TV og strømming med 110 poeng + 1 Telia Box med opptak.

For mer informasjon om strømming og tv, se link: <https://www.telia.no/tv/innhold>

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med el-lader i garasjeanlegg.

Parkeringsplassene i kjeller er fellesareal med en eksklusiv bruksrett tilknyttet andelene. Garasjeplassen(e) skal følge andelen ved overdragelse, men kan omsettes

og leies ut fritt mellom andelseierne uavhengig av leiligheten. Hver andelseier kan maksimalt ha eksklusiv bruksrett til to garasjeplasser. Garasjeanlegg i kjeller under nr. 82 og 84.

For garasjeplassen betales det en månedlig sum på 150 kr til borettslaget. Fakturering av strømforbruk gjøres to ganger i året på basis av måleravlesning gjennomført av styret innen 15.mai og 15.november.

Borettslaget har også 4 parkeringsplasser ute som leies ut til beboerne. Ved ledighet gjennomføres det loddtrekning om det er flere som er interessert. Borettslaget har godt meg gjesteparkering.

Mer info om Elbillading:

Info fra Styret pr 30.04 2025; Når det gjelder elbillading: Alle beboere har elbillading (inn garasjen og ute parkering) følger ladningen av el-bil borettslagets strømvaktale. Eierne kan følge sitt eget forbruk og kostnader gjennom PlugPay-appen. Kostnaden for lading følger spotpris fra leverandøren.

Det er også beboerparkering i området, Sone J:

Priser for beboerparkering 2025:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 krone

El-bil: 0 krone

Motorsykkel og moped: 0 krone

El-motorsykkel og el-moped: 0 krone

For mer info om beboerparkering se hjemmeside til Oslo kommune:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

§11-1 Vedtekter;Overdragelse av parkeringsplass i kjeller:

Parkeringsplassene i kjeller er fellesareal med en eksklusiv bruksrett knyttet til enkelte leiligheter. Garasjeplassen(e) skal følge andelen ved overdragelse, men kan omsettes fritt mellom andelseierne uavhengig av leiligheten. Hver andelseier kan maksimalt ha eksklusiv bruksrett til to garasjeplasser. Før en overføring av garasjeplass med eksklusiv bruksrett, skal det informeres internt i borettslaget om dette av styret til alle andelseiere i borettslaget, slik at alle interesserte kan melde sin interesse. Styret informerer andelseierne ved at info. brev blir lagt i postkassene til alle andelseierne, minimum 14 dager før en overføring skjer. Styret skal informeres skriftlig når overdragelse av parkeringsplass er gjennomført innen den 15. hver måned, slik at USBL kan fakturere rette vedkommende.

Solforhold

Når er det sol på uteplass/balkong?

Selger svarer: Sol fra ca kl 10.00 til 21.00 midtsommers, altså sol hele dagen omtrent.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP5483236

Radonmåling

Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Energi

Oppvarming

Oppvarming: Nedfelt radiator i stuen tilkoblet fellesanlegg. Ingen synlige lekkasjer fra radiatoranlegget. Varme i baderomsgulvet.

Oppvarmingstype: Fjernvarme

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 4 733 kWh i 2024. Merk at dette vil variere etter forbruk og antall medlemmer i husstanden. Husstanden i dag består av 2 voksne og 1 litet barn

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 880 000

Formuesverdi primær

Kr 1 236 676

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 946 703

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

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

primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

Sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, eiendomsskatt og innvendig vedlikehold

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-ogavgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-ieendomsskatt/>.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader totalt/mnt: kr. 14 034,-
pr.05.05.2025

Felleskostnader:

Avdrag felleslån: kr 17,-

Felleskostnader 3 : kr 872

Bilplass: kr.150,-

Renter IN-lån: kr. 4 176,-

Avdrag IN-lån: kr. 4 318,-

Felleskostnader: kr 3 774,-

Renter felleslån: kr. 17,-

Vedlikeholdsfond: kr 211,-

Tilleggsytelser:

Get leie: kr.500,-

Felleskostnader inkluderer:

TV/Bredbånd, kommunale avgifter, fyring, varmtvann, strøm til fellesarealer, felles forsikring, drift og vedlikehold.

Borettslaget har IN-ordning på det største lånet. Ved innfrielse av lånet er månedlige felleskostnader stipulert av foretningfører til: kr 5 541,-. Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Økte felleskostnader/Fellesgjeld?

Svar fra styret 30.04.2025: Vi har ingen planlagte prosjekter for borettslaget fremover, og det er ingen planer om å øke fellesgjelden for 2025. Imidlertid kan det være en mulig økning i månedlige felleskostnader på grunn av forventede prisøkninger fra leverandørene, selv om dette foreløpig bare er antatt og ikke bekreftet (cirka 5-15%).

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse

den 1. i måneden. Det forutsettes at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 034

Andel Fellesgjeld

Kr 1 095 964

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

14.04.2025

Andel fellesformue

Kr 37 148

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Refstadhagen Borettslag

Organisasjonsnummer

993168424

Andelsnummer

2102

Om borettslaget

Refstadhagen borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 993168424. Refstadhagen borettslag består av 42 andeler. Borettslaget 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.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl

Revisor er KPMG

Framtidig vedlikehold og økning i fellesgjeld:

Svar fra styret 30.04.2025: Vi har ingen planlagte prosjekter for borettslaget fremover, og det er ingen planer om å øke fellesgjelden for 2025. Imidlertid kan det være en

mulig økning i månedlige felleskostnader på grunn av forventede prisøkninger fra leverandørene, selv om dette foreløpig bare er antatt og ikke bekreftet (cirka 5-15%)

OPPSUMMERING-GENERALFORSAMLING 2024:

Styrets arbeid,

- Fulgt opp eksisterende forsikringssaker. Dette har vært tidkrevende. Gledelig å registrere at mange saker nå er avsluttet.
- Planlagt å bytte forsikringsleverandør fra Gjensidige til IF fordi styret opplever at oppfølgingen fra Gjensidige har vært mangelfull. Byttet vil skje i 2024.
- Fulgt opp leverandør av internett som ikke har levert i henhold til avtale. Planlagt bytte fra Telia til Global Connect i 2024.
- Vært på møter og fulgt opp henvendelser ifm. utbygging av nye Aker sykehus.
- Alle enheter gjennomgått og har fått oversikt over borettslagets tilstand som legges til grunn for styrets videre arbeid med vedlikehold.
- Arrangert to dugnader
- Fulgt opp driftsoppgaver herunder oppfølging av vaktmester

OPPSUMMERING PROTOKOLL - GENERALFORSAMLING 2024:

5.1 Vedlikehold og fullmakt om uttak fra vedlikeholdsfond

Styret vil bruke disponible midler til vedlikehold. Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å benytte opptil 30 % av vedlikeholdsfondet til dette formålet dersom styret ser at det å bruke av disponible midler går ut over borettslagets likviditet. I 2024 ser styret for seg at det blir nødvendig å prioritere

- Å skifte ut resterende dører av dårlig kvalitet opp til takterrassene.
- Å skifte ut foldedørene etter vedlikeholdsplanen

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 14 stemmer

5.2 Aktivitetstilbud til ungdommene i borettslaget

Ungdommene i Refstadhagen borettslag har ikke noe aktivitetstilbud på fellesområdene i dag. Etter initiativ og ønske fra ungdommene selv har Solveig Hægstad og Eirunn Lysø hatt dialog/møte med ni av ungdommene (11-17 år). De har selv følgende ønsker, der ett eller flere ønskes innfridd. Listen under er i prioritert rekkefølge:

- Trampoline på en av gressplenene
- Basketballkurv – en eller to
- Fotballmål – ett eller to - syvermål
- Utendørs bordtennisbord
- Utstyrsskap med litt leker
- Airtrack

Ungdommene foreslår å flytte husken utenfor 78A til sandkassen mellom 78A og 78B,

for å frigjøre plass til en/flere aktiviteter.

Begrunnelse

Barn og unge er fremhevet spesielt i plan og bygningslovens formål fordi de skiller seg fra andre grupper. De er umyndige, har liten innflytelse, og er helt avhengig av at voksne ivaretar interessene deres i plan- og byggesaker. Lovens formålsparagraf sier at alle, enten de planlegger eller har en byggesak, skal ta hensyn til barn og unges oppvekstsvilkår.

Stat, fylkeskommune, kommuner og private planforslagstillere og utbyggere har alle et ansvar for å følge opp plan og bygningslovens intensjon. Utbygger av Refstadhagen borettslag har ikke tatt hensyn til at barn er i ulike aldre og har ulike behov.

Ønsket og forslagene kommer fra ungdommene selv.

Vedtak:

Forslaget vedtatt med 11 stemmer

Svar fra styret pr 30.04.2025 om status om prosjektet:

Etableringen av flere aktiviteter og apparater for barna på borettslagets fellesarealer blitt utsatt på grunn av andre prioriterte vedlikeholds aktiviteter og de kan "kanskje" blir tatt opp neste år men ikke sikker.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 115052110, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2025: 4.61% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 14.04.2025: 45 746 632

Andel av saldo: 1 091 093

Første termin: 01.04.2010 Første avdrag: 01.04.2015 (siste termin 01.01.2040)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16363605706, DNB Bank ASA

Annuitetsslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2025: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 3

Saldo per 14.04.2025: 255 896

Andel av saldo: 4 871

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.12.2025)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld-> IN ordning:

Usbl tilbyr full individualisert nedbetaling av fellesgjelden (IN-lån) med egen

reskontroføring på hver enkelt leilighet. Fellesgjelden er den gjelden som borettslaget har overfor långiver (banken), hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som betales gjennom felleskostnadene i borettslaget. Formålet med et IN-lån er at de andelseierne som ønsker det, kan betale samme beløp som den beregnede delen av fellesgjelden, knyttet til sin bolig. På denne måten vil andelseieren få laverere, månedlige felleskostnader. I tillegg gir en IN-ordning fleksibilitet til selv å velge bankforbindelse og lånevilkår. IN-ordning må vedtas av borettslaget. Usbl kan etablere og administrere en slik ordning for borettslaget. Det er mulighet for nedbetaling to ganger per år; 15. mars og 15. september- minimum kr 100 000,- per nedbetaling, så lenge ikke all restgjeld skal nedbetales. Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Et IN-lån kan ikke endre nedbetalingstid.

Administrasjonsgebyr:

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 600,- inkl. mva.

For mer info om IN-Ordning, se hjemmeside til Usbl:

<https://www.usbl.no/full-individualisert-nedbetaling-av-fellesgjeld-in-lan-tillegg>

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Forkjøpsrett

Det er utlyst forhåndsavklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. borettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon

Usbls medlemmer har frist til fredag,

25.04.2025 kl 23:59 for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseier i borettslaget

2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)

3 - Medlem i Usbl

Storbyfellesskap:

Storbybolig er et samarbeid mellom boligbyggelagene Usbl, Sørlandet boligbyggerlag (fra 1. mars 2023), Bate i Rogaland, BOB og Vestbo på Vestlandet, TOBB i Midt-Norge, Nobl (tidl. Bodø boligbyggelag) i Nordland og Bonord i Troms og Finnmark. Samarbeidet ble etablert i 2008 og gir de tilsammen rundt 340 000 medlemmene muligheten til å skaffe seg bolig i de andre byene gjennom forkjøpsretten.

Som medlem i ett av disse boligbyggelagene har du storbyansiennitet fra 1. oktober 2008, i TOBB fra tidligst 1. mai 2009, Nobl fra 1. juli 2012 og BOB 1. september 2017.

Dersom du benytter deg av forkjøpsretten når du kjøper bolig i en annen by, må du også bli medlem i boligbyggelaget som boligen er tilknyttet. Når du kjøper bolig på forkjøpsrett i et annet boligbyggelag beholder du din oppsparte ansiennitet i Usbl, men det enkelte boligbyggelag kan ha egne regler her. Medlemmer i Usbl får en karantenetid på 24 måneder ved bruk av forkjøpsrett. Dette gjelder også hvis de bruker forkjøpsrett på en bolig i et annet boligbyggelag som er med i Storbysamarbeidet. For mer info se <https://www.usbl.no/om-oss/storbysamarbeidet>

Regnskap/budsjett

RESULTAT:

Resultatet for 2023 vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 3 655 767,- og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt. Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 350 271,- per 31.12.23

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

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men dyreholdet skal ikke være til ulempe for de andre beboerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikeholdsplikt:

Se vedtekter §5-1

Dugnad:

Info fra borettslagets hjemmeside: Vårdugnad: Tirsdag 29. april 2025, kl. 17:00. Vi oppfordrer alle beboere til å delta på vårens dugnad! Vi vil ha en konteiner tilgjengelig for skrot, samt fjerne umerkede sykler fra garasjen. Merk at sykkelmerker er plassert ved sikringsboksen mellom første og andre plan i garasjen.

Se mer info: <https://refstadhagen.lettstyrt.no/bulletins>

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 39 i Oslo kommune. Andelsnr. 2102 i Refstadhagen
Borettslag med orgnr. 993168424

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/39:

13.01.1922 - Dokumentnr: 419 - Elektriske kraftlinjer

03.07.2009 - Dokumentnr: 487647 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:85 Bnr:7

Bestemmelse om drift og vedlikehold av adkomstvei

Med flere bestemmelser

07.01.1910 - Dokumentnr: 900005 - Fradelingsdokument

DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 83 BNR 7

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

02.09.1927 - Dokumentnr: 901318 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR. 83, BNR. 64

05.04.2004 - Dokumentnr: 23902 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:85 Bnr:288

03.07.2009 - Dokumentnr: 485402 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:64

18.11.2010 - Dokumentnr: 906255 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2009 - Dokumentnr: 487647 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:85 Bnr:7
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av blokker/bygård/terassehus datert
28.10.2010

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.10.2010.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig, kommunal vei. Private interne stikkveier
Vann: Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsplan S-4175,
vedtatt av Bystyret, egengodkjenning datert 28.09.2005

S-5142: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser
for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett. Vedtatt av Bystyret, egengodkjenning datert
04.03.2022

S-5174: Statlig reguleringsplan for Nye Aker sykehus. Vedtatt av Kommunal- og
moderniseringsdepartementet datert 28.02.2023

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.
Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009.
Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd),
bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.
Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til
2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For mer info om kommuneplan se: <https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref>

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer 202457942: Sinsenveien 80 - Riving av bærevegg - Tillatelse gitt - Siste

dok i saken datert 09.07.2024

Saksnummer 201315709: Sinsenveien 76 - Oppføring av gjerde og port - Venter på tilleggskdokumentasjon - Siste dok i saken datert 22.04.2025

Saksnummer 202462274: Sinsenveien 56 - 74 og Peter Møllers vei 37 - Oppføring av bygg for vare- og distribusjonssentral - Opparbeidelse av utomhusanlegg, gatetun 1 og vei 1 - Nye Aker sykehus - Mottatt søknad om igangsettingstillatelse - Siste dok i saken datert 22.04.2025

Saksnummer 202309216: Trondheimsveien 239 - Nybygg Felt 1 - Aker sykehus - Somatikkbygget - Endret tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 25.04.2025

Saksnummer 202458081: Trondheimsveien 237 - Etablering av fordrøyningsmagasin - Nye Aker sykehus - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok i saken datert 26.09.2024

Saksnummer 202316552: Trondheimsveien 237 - Sinsenveien 70 B - Støttemur med tilhørende støyskjerm - Aker sykehus - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok i saken datert 15.08.2025

Saksnummer 202552989: Trondheimsveien 243 - Etablering av nye spillvann og overvannsledninger - Nye Aker sykehus - Mottatt søknad - Siste dok i saken datert 08.04.2025

Saksnummer 202457271: Trondheimsveien 235 - Fasadeendring og oppgradering av varmesentral - Fyrhuset - Aker sykehus - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok i saken datert 13.03.2025

Saksnummer 202457058: Trondheimsveien 235 med flere - Oppføring av nytt bygg - PHA sør felt 3 - Nye Aker sykehus - Endret tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 16.04.2025

Saksnummer 202456612: Trondheimsveien 235 - Bruksendring til kontorer - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 11.04.2025

Saksnummer 202461350: Trondheimsveien 235 - Etablering av ny nettstasjon til Aker Sykehus varmesentral - Rammetillatelse gitt - Siste dok i saken datert 15.01.2025

Saksnummer 201206896: Trondheimsveien 235 - Fasadeendring - Etablering av ventilasjonsanlegg - Tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 30.08.2024

Saksnummer 202450442: Trondheimsveien 233 - Oppføring av skilt - Trondheimsveien 233 - Oppføring av skilt - Tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 15.02.2024

Saksnummer 202457696: Trondheimsveien 231 - Oppgradering av hovedledning for vann - Tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 02.09.2024

Mer info om Nye Aker Sykehus:

Eiendommen ligger inntil byggeområdet for nye Aker Sykehus. Nye Aker sykehus skal stå ferdig i 2031 og vil bli et moderne akutt- og lokalsykehus med utvidet kapasitet innen somatikk, psykisk helse og avhengighet. Utbyggingen inkluderer nye bygg, rehabilitering av eksisterende strukturer og etablering av infrastruktur som kulverter og helikopterlandingsplass. Anleggsarbeidet, inkludert sprengning og massetransport, vil medføre økt støy og trafikk i området over flere år. Det informeres om at pågående plansak i område kan/vil påvirke utsynet/solforholdene til leiligheten som selges. I tillegg må det påregnes økt trafikk og støy ifm. Nye Aker sykehus etter ferdigstilling. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i byggeprosjektet, Nye Aker sykehus: <https://>

[/www.oslo-universitetssykehus.no/om-oss/nye-oslo-universitetssykehus/nye-aker/](http://www.oslo-universitetssykehus.no/om-oss/nye-oslo-universitetssykehus/nye-aker/)

Eiendommen ligger i områder med verneverdi i ytre by, kategori 2. I disse områdene er målet å ta vare på bevaringsverdiene samtidig som områdene skal videreutvikles. Hensynet til bevaring skal veies opp mot andre hensyn i plan- og bygningsloven.

For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 880 000 (Prisantydning)

1 095 964 (Andel av fellesgjeld)

4 975 964 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 288 (Omkostninger totalt)

17 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 985 252 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 993 152 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 995 952 (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. Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse. Gebyr for medlemskap Kr. 300,- pr. person vil tilkomme hvis man ikke er medlem i Usbl.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 288

Betalingsbetingelser

Kjøpesum bør være innbetalt minimum 2 dager før overtagelse. Det forutsettes av kjøper at kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900 -, oppgjørshonorar kr 7 000,-, visning/overtagelse kr.3900,- pr st, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1 500,- garantipremie kr. 350,- og gebyr for

betalingsutsettelse kr 4000,-.Markedsføringspakke inkl Stor Annonse på Finn og Ukens bolig + Aktiv Treff er satt til kr. 21.900,-.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Markeland
Eiendomsmeglerfullmektig
fm@aktiv.no
Tlf: 912 46 082

Ansvarlig megler

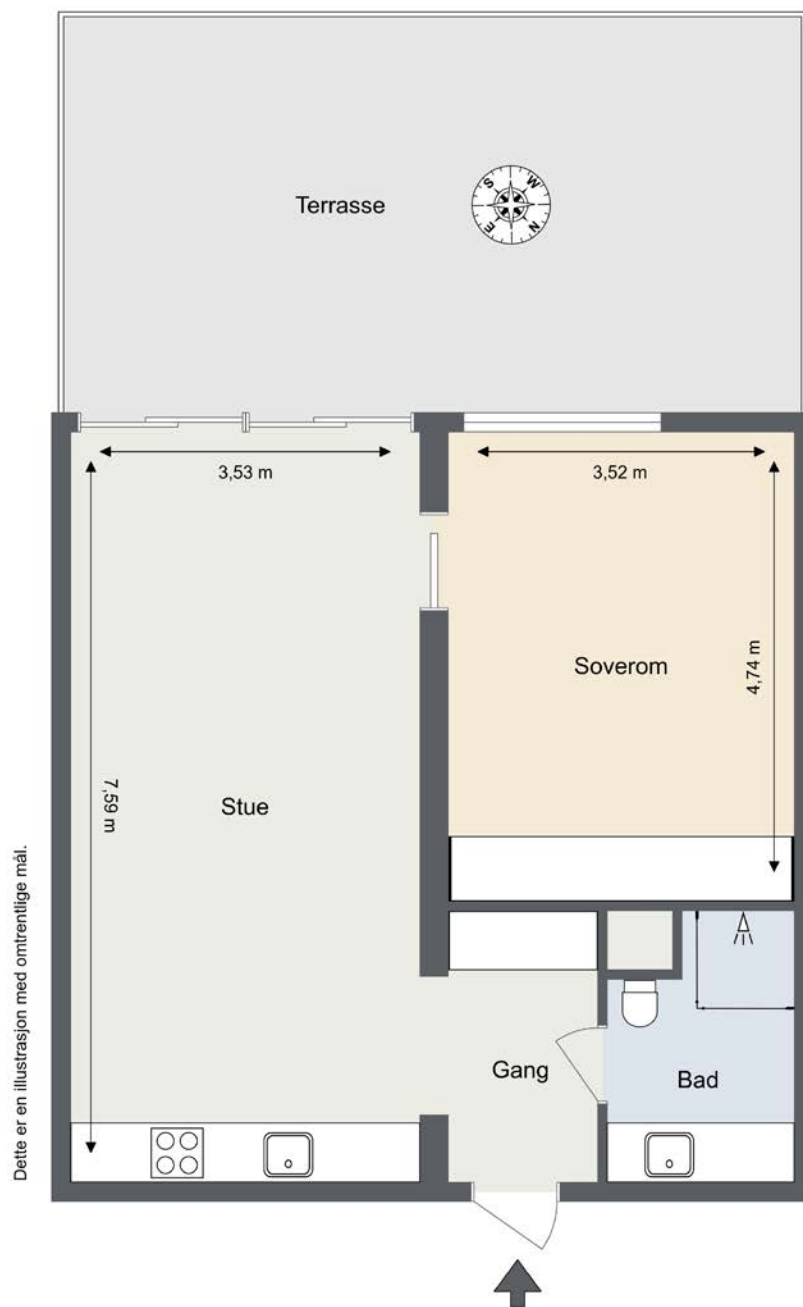
Alexander Trampe-Kindt
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Partner
alexander.trampe.kindt@aktiv.no
Tlf: 408 00 440

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

Salgsoppgavedato

06.05.2025



Utført av takstingenør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no

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





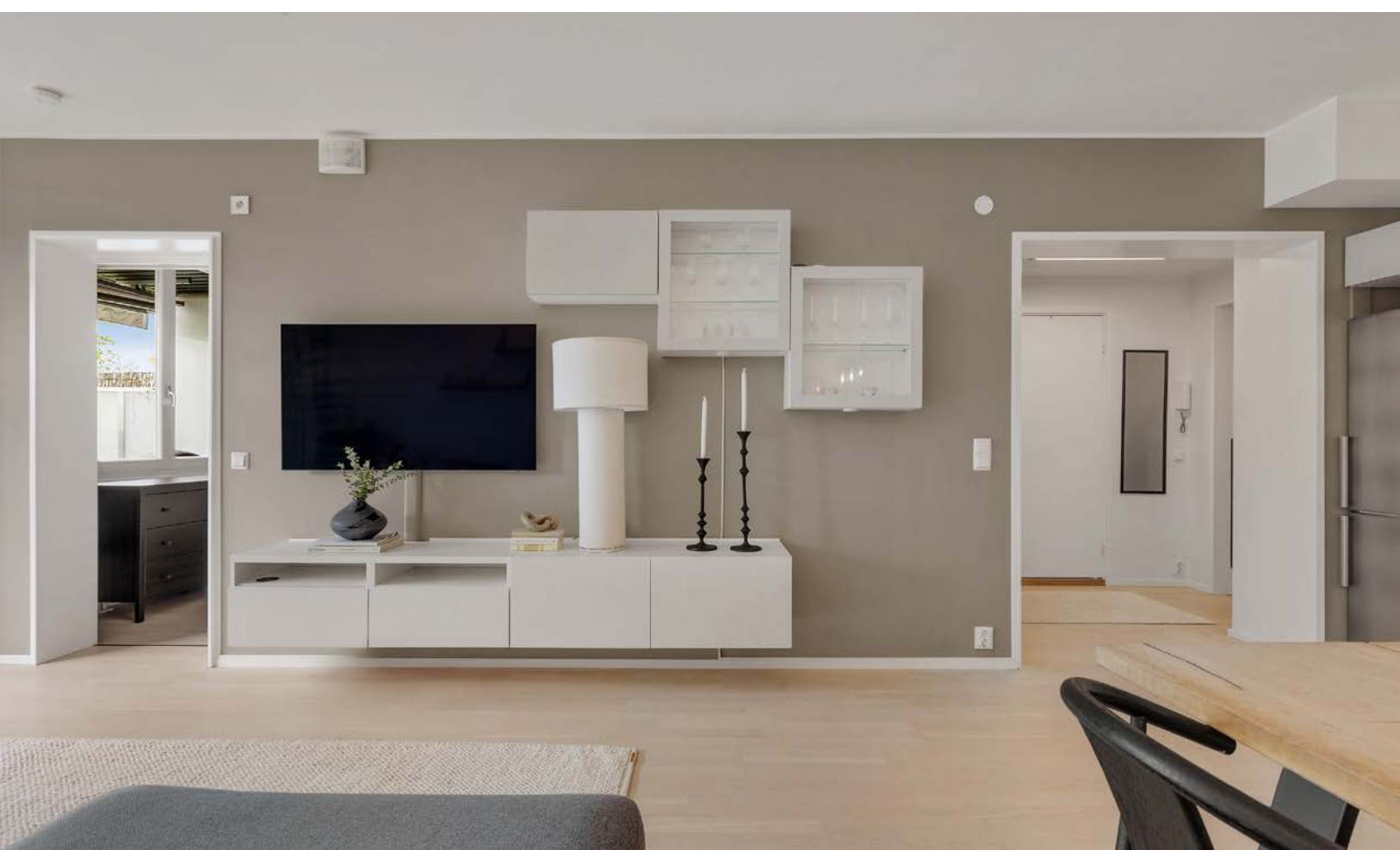








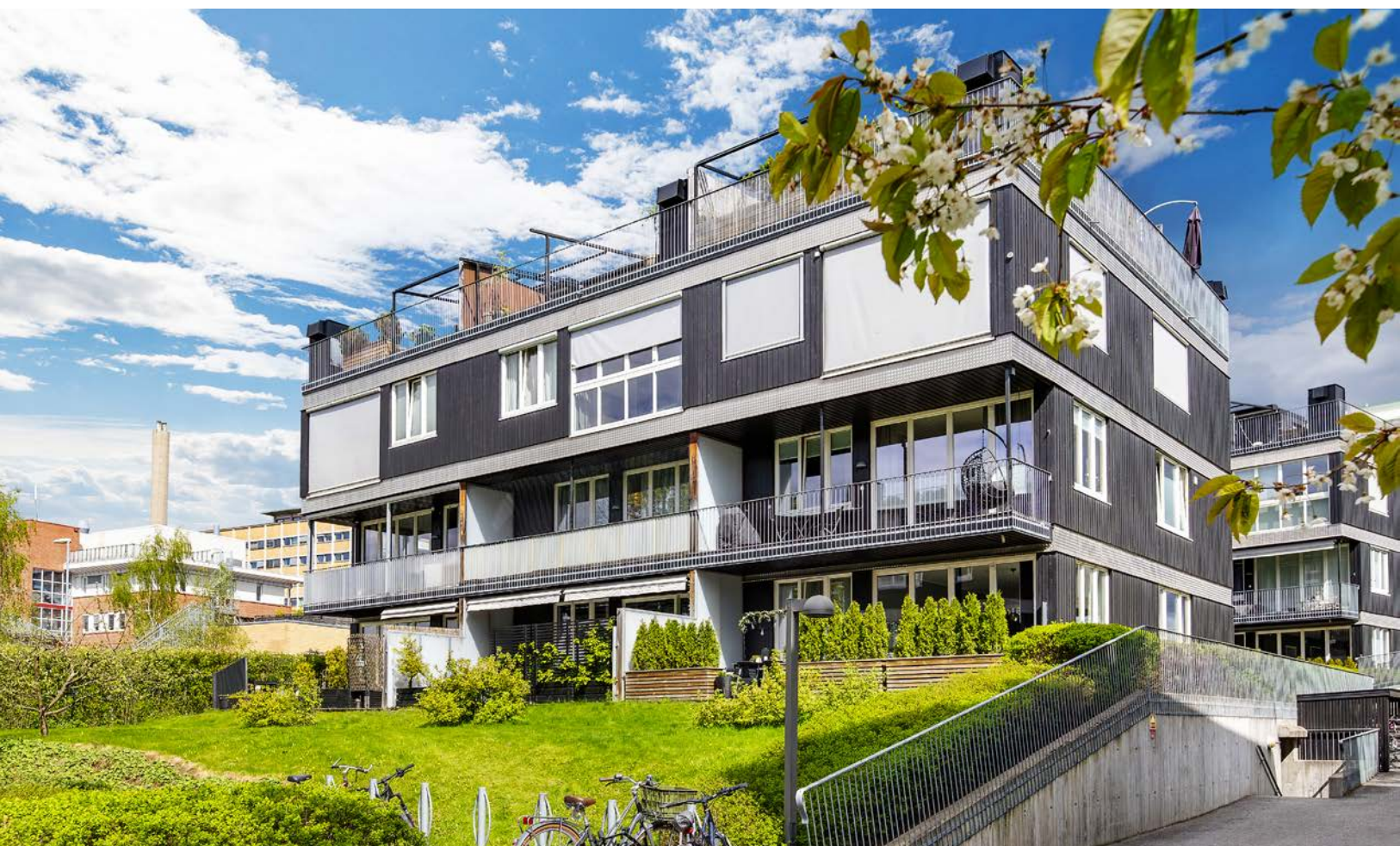
















Trollvann og Linderudkollen er populære utfartssteder med bademuligheter om sommeren og tilgang til langrennsløyper om vinteren. Grefsenkollen, med kafé og panoramautsikt over Oslo, kan nås via skogsstier eller vei.



Ta kontakt dersom du har spørsmål: Mob. 91 24 60 82 mail: fm@aktiv.no
Fredrik Markeland v/ Aktiv Eiendomsmegling

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sinsenveien 82, 0586 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 83, bnr. 39

 Andelsnummer 2102

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 13722-3060

Referansenummer: OT4737

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass. Vinduene er sidehengslede. Noe bruksslitasje.

Brann (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør med sikkerhetslås. Terrassedør (skyvedør) med glassfelt. Døren er byttet i 2025.

Terrasse i rekonstruksjon. Terrassen er på ca. 30 m². Skillevegg mot nabo. Terrassen er omtrent sydvestvendt. Det er lys og stikkontakt på terrassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Overflater er malt i perioden 2017-2021 i følge salgsannonse fra forrige salg.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue. Største avvik er målt til ca. 17 mm. gjennom hele soverommet og ca. 11 mm. på to meters lengde i stuen. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

I TEK er det krav til radontiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radontiltak.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad.
(<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Glatt innerdør med terskel til badet. Glatt skyvedør til soverommet.

Oppvarming: Nedfelt radiator i stuen tilkoblet fellesanlegg. Ingen synlige lekkasjer fra radiatoranlegget. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at begge varmekilder fungerer som de skal.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnische med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår. I

følge salgsannonse fra forrige salg er bad oppgradert med ny innredning og nye fliser på gulv i 2019. Badet forøvrig (membraner, sluk etc.) er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Membransystemer er i hovedsak skjult i konstruksjonen, men er ofte synlig i sluket. Vurderingen er basert på alder og eventuell dokumentasjon.

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingspalte under baderomsdøren.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt glatt kjøkkeninnredning. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være "oppgradert kjøkken med blant annet heltre benkeplate, oppgraderte fronter samt nyere servant i 2020." i nettannonse fra forrige salg. Innredningen forøvrig antas å være fra byggeår.

Ventilator med skapvifte. Ventilatoren er malt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kjøkken: Rør i rør i benkeskap. Det er stoppekraner på rørene. (Betjenes med skrutekreter). Bad: Rørskap med samlestocker og stoppekraner. Det er drengåpning i skapet, men det er ikke synlig åpning inne på badet. Se illustrasjon for forklaring.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Konstant grunnavtrekk på badet og på kjøkkenet gjennom avtreksventiler. Tilluft i stuen og på soverommet. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal. Det er skapvifte over ventilatoren på kjøkkenet.

Nedfelt radiator i gulvet foran terrassedøren tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiator.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 15 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

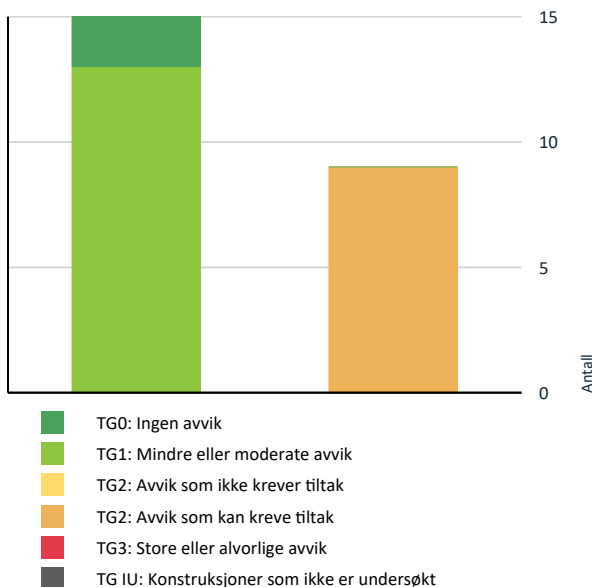
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er opprinnelig en dør mellom soverom og entré. Denne er fjernet av en tidligere eier.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Noe bruksslitasje.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

TG 1 Dører

Brann (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør med sikkerhetslås.

TG 1 Dører - 2

Terrassedør (skyvedør) med glassfelt. Døren er byttet i 2025.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 30 m². Skillevegg mot nabo. Terrassen er omtrent sydvestvendt. Det er lys og stikkontakt på terrassen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Overflater er malt i perioden 2017-2021 i følge salgsannonse fra forrige salg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Største avvik er målt til ca. 17 mm. gjennom hele soverommet og ca. 11 mm. på to meters lengde i stuen. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

I TEK er det krav til radontiltak. Forskriften fastsetter at bygninger skal utformes slik at mennesker som oppholder seg i byggverket ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader. Forskriften krever at bygningens konstruksjon skal sikre at radon ikke trenger inn i byggverket i skadelige konsentrasjoner.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radontiltak.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Innvendige dører

Glatt innerdør med terskel til badet. Glatt skyvedør til soverommet.

Oppvarming

Nedfelt radiator i stuen tilkoblet fellesanlegg. Ingen synlige lekkasjer fra radiatoranlegget. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at begge varmekilder fungerer som de skal.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår. I følge salgsannonse fra forrige salg er bad oppgradert med ny innredning og nye fliser på gulv i 2019. Badet forøvrig (membraner, sluk etc.) er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malte himlingsplater med downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde på terskel er ca. 14 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membranmansjett.

Membransystemer er i hovedsak skjult i konstruksjonen, men er ofte synlig i sluket. Vurderingen er basert på alder og eventuell dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Det er treg avrenning i sluk. Sluket er helt rent og det er ingen synlige hindringer for god avrenning. Avrenningen kan skyldes behov for rengjøring/spyling av avløpsrør eller at rør er lagt med dårlig fall.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kontakt rørlegger for en mer grundig vurdering av tregt avløp. Alternativt kontakt fagfolk som driver med spyling av rør. Hvis det viser seg at avløpsrøret er lagt med dårlig fall må Det presiseres at badet fungerer, vannet renner unna, men tregt.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

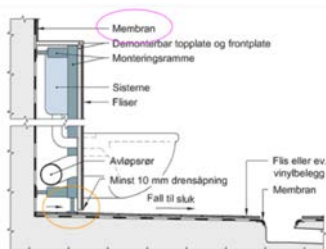


Fig. 63
Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på dreisåpning i innebygget sistene. (Orange sirkel). Kilde: Sintef.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.



Overstrømming under døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill med forlengerskaft. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i vegg bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Malt glatt kjøkkeninnredning. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på tidspunkt for installering. Krav kom i 2010.

Kjøkkenet er opplyst å være "oppgradert kjøkken med blant annet heltre benkeplate, oppgraderte fronter samt nyere servant i 2020." i nettannonse fra forrige salg. Innredningen forøvrig antas å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avflasket maling på enkelte fronter. Noen bruksmerker i benkeplaten. (Ikke skader).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Male eller lakkere (industrialisering) fronter. Kjøkkenet fungerer og avviker er kun estetisk.



Avflasket maling på skapfront.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med skapvifte. Ventilatoren er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avflasset maling på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pusse og male på nytt. Dette vil sannsynligvis kreve jevnlig vedlikehold. Maling av plast kan være vanskelig. Alternativet er å bytte hele ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrør i kjøkken: Rør i rør i benkeskap. Det er stoppekraner på rørene. (Betjenes med skrutrekker). Bad: Rørskap med samlestocker og stoppekraner. Det er drengåpning i skapet, men det er ikke synlig åpning inne på badet. Se illustrasjon for forklaring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Dette gjelder på kjøkkenet. Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på badet.

Det er rust i skapet og avleiringer på kuplinger på rør. Det avdekkes ikke fukt på befaringen. Rusten kan stamme fra en eldre lekkasje.

Det mangler sprutsikring i skapet. Sprutsikring er et plastdeksel som skal hindre vann og trenge ut av selve skapet gjennom skapdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avviket med merking av rør har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.

Rørlegger må kontaktes for en best mulig faglig vurdering og utbedring i skapet.



Rørskap. Det mangler sprutsikring.



Overflaterust i skapet.

1 TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Konstant grunnavtrekk på badet og på kjøkkenet gjennom avtrekksventiler. Tilluft i stuen og på soverommet. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal. Det er skapvifte over ventilatoren på kjøkkenet.

1 TG 1 Varmesentral

Nedfelt radiator i gulvet foran terrassedøren tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiator.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 15 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæring(er)) gir TG 2.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el-sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

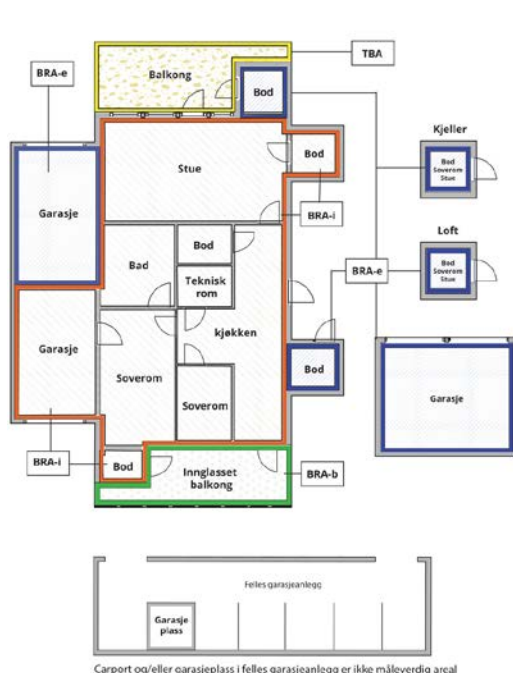
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	57			57	30
Kjeller		5		5	
SUM	57	5			30
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,60 m. i stuen.

Terrasse (TBA) avrundet til 30 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 30. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 292 cm. bred og er merket 2. Det er montert elbillader på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er opprinnelig en dør mellom soverom og entré. Denne er fjernet av en tidligere eier.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Overflater er malt i perioden 2017-2021 i følge salgsannonse fra forrige salg.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	39		0	5883.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sinsenveien 82

Hjemmelshaver

Refstadhagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/REFSTADHAGEN BORETTSLAG	993168424	H0102	USBL	Eriksson Hans Johan Kristoffer, Erdal Marita Madelein Valdemarsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
2102	5 000	720 000	37 148 31.12.2024	1 095 964 14.04.2025

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Refstad/ Bjerke i Oslo. Kort vei til Bjerke travbane, marka, Løren kunstgress, Løren ishall, skoler og barnehager. Godt utbygget kollektivtilbud med buss. Nærmeste matforretning er Rema 1000 Sinsenveien. Området har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Private interne stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til bolig med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4175.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP5483236			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OT4737>

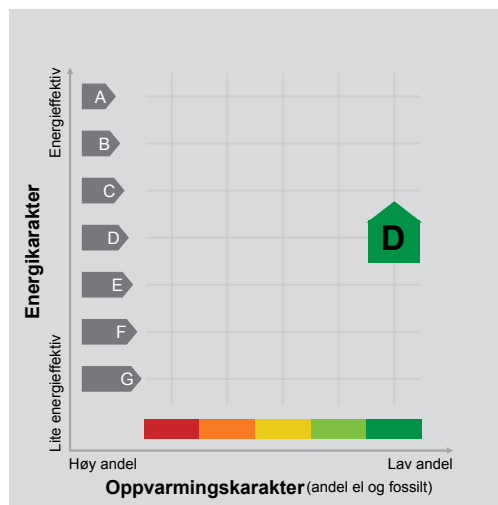
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Sinsenveien 82
Postnummer	0586
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81838321
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-114106
Dato	02.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1012250021	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johan Eriksson	Marita Erdal
Gateadresse	
Sinsenveien 82	
Poststed	Postnr
OSLO	0586
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1012250021

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Forrige eier har oppgitt at de las flis på flis på badrom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det var vannlekkasje i koblingen fra våres avløpsrør til hovedrøret i bygget. Dette ble en forsikringssak i borettslaget, da koblingen var utenfor leiligheten og ingen skader oppsto i leiligheten, kun bodområde i kjeller.

Arbeid utført av

Servicealliansen AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

Beskrivelse

Ladeboks «Easee» ved P-plass i garasje. Brukes med app Plugpay

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

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1012250021

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1012250021

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Eriksson	99ca6beedcb52c34f1aa683 3499e9795a7aa001a	09.04.2025 18:39:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Erdal	8f9ca664057c30f4fa3d8c3 cdd9e8f61f54860d3	09.04.2025 18:37:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012250021

- 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>

Nabolagsprofil

Sinsenveien 82 - Nabolaget Refstad - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	6 min 0.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	12 min 1 km
Løren T Linje 4	15 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	14 min 1.1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser	18 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
Kuben videregående skole	6 min
Valle Hovin videregående skole	7 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



Opplevd trygghet

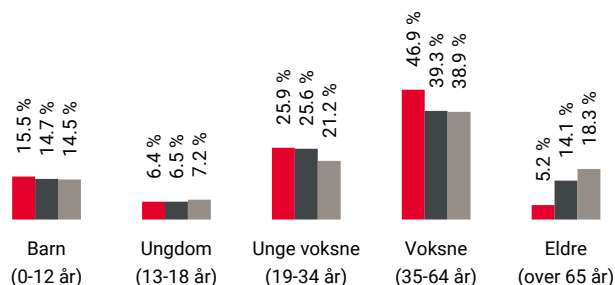
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Refstad	1 893	928
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Refstad barnehage (1-5 år) 94 barn	9 min 0.6 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.9 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 59 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Sinsenveien	7 min
Rema 1000 Lørenveien PostNord	11 min 0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Gateparkering

Lett 84/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



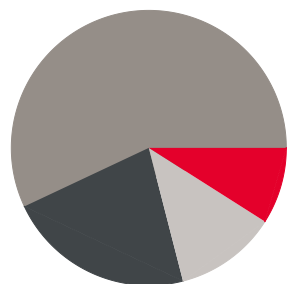
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Kruttverksveien balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Aker Universitetssykehus	9 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🏊 EVO Løren	12 min	🚶
🏊 STERK treningssenter	14 min	🚶

Boligmasse



- 9% enebolig
- 22% rekkehus
- 57% blokk
- 12% annet

«Sentralt og allikevel et usjenert, rolig boområde med grei tilgang til marka»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Løren Torg

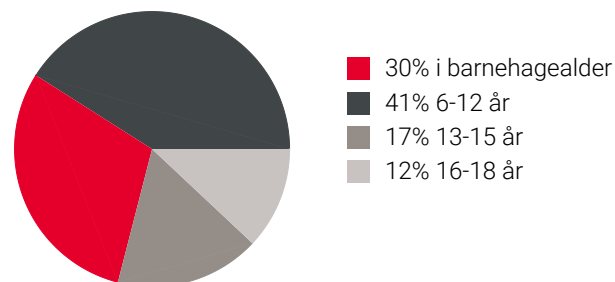
14 min 🚶



Apotek 1 Løren Torg

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

51%

- Refstad
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sinsenveien 82
0586 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Markeland

Telefon: 912 46 082
E-post: fm@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre