

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168

E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 60 000,-
Omkostn.: Kr 2 200,-
Total ink omk.: Kr 8 462 200,-
Felleskostn.: Kr 5 882,-
Selger: Sara Margreta Straume
Anne Svanaug Straume

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 85/90 kvm
Tomtstr.: 3880 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 126, bnr. 4
Gnr. 126, bnr. 180
Snr. 26
Andelsnr.: 26
Oppdragsnr.: 1002250207

VELKOMMEN INN!

Velkommen til "easy living" i Sinsenveien 3B, hvor man kan gå tørrskodd til matbutikk, Vinmonopolet, apotek og andre servicetilbud!

Kvaliteter:

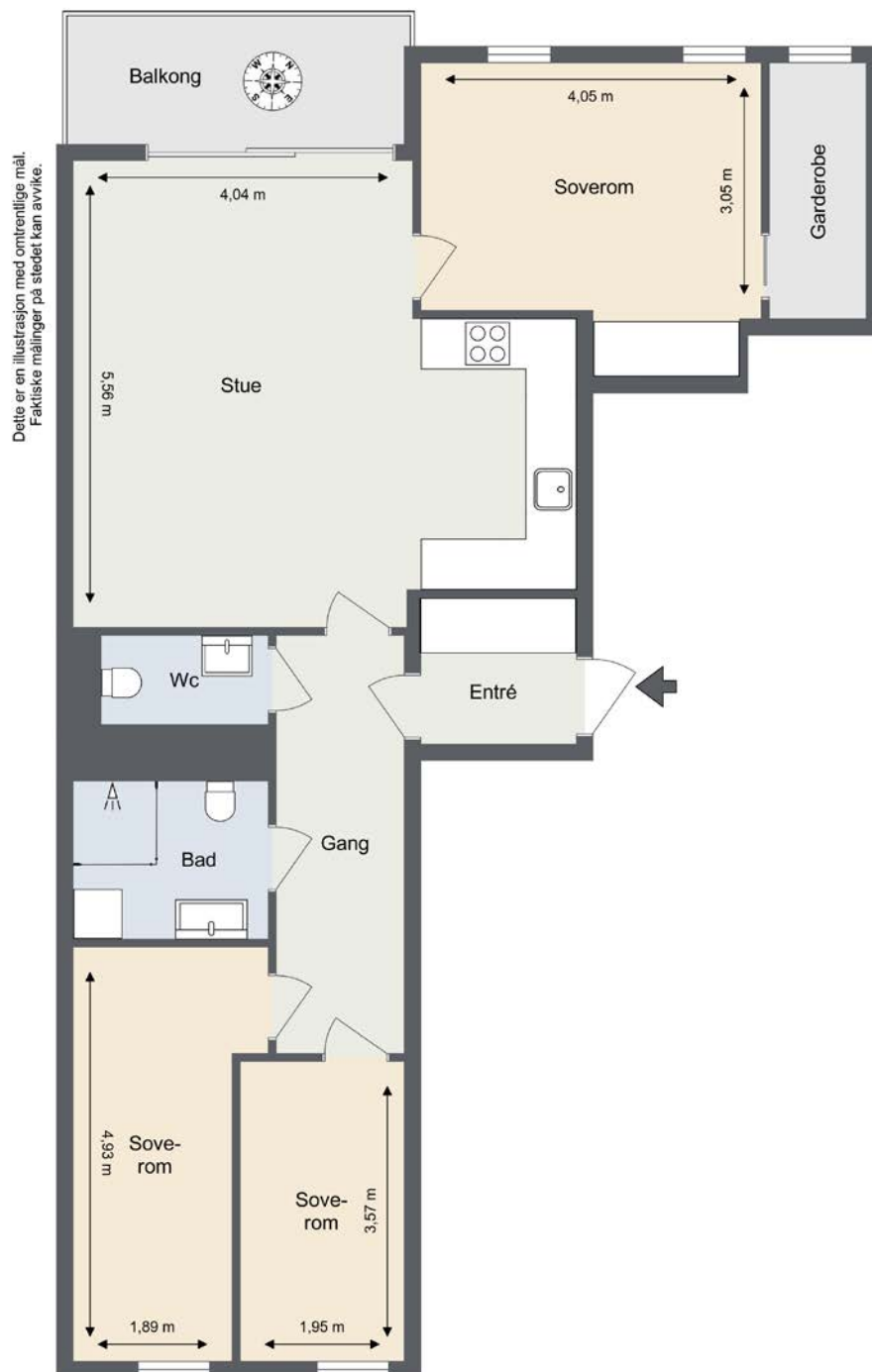
- Nyoppført i 2018, 4. etasje med adkomst via heis
- Solrik og herlig balkong på 6 kvm
- Fantastisk felles takterrasse i samme oppgang
- Stue og kjøkken i delvis åpen løsning for et stort, sosialt allrom
- Delikat flislagt baderom, samt separat toalettrom
- Vannbåren gulvvarme i alle rom (elektrisk gulvvarme på bad/wc)
- Varmtvann/fyring inkludert
- Garasjeplass i kjeller
- Mulighet for rask overtakelse

I umiddelbar nærhet til boligen har man treningssenter, kollektiv transport, parker og "alt" man trenger i hverdagen. Kort gange til Grünerløkka, Løren, Hasle, Tøyen m.m. Dette er en bolig som må oppleves - flytt rett inn!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	5
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	89
Budskjema	98



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.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod. Adkomst via heis i felles trappeoppgang.

4. etasje

BRA-i: 85 m² Entré/mellomgang, stue, kjøkken, 3 soverom, badrom og wc-rom og innvendig bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m² Nordvestvendt balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer en ekstern bod som er målt til å være 5 kvm. av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens ekstern bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3880 m²

Tomtebeskrivelse

Pen og skjermet opparbeidet tomt med velholdte fellesarealer. Bilfritt indre gårdsrom med flott beplantning, sittegrupper, lekestativ og sandkasser.

Beliggenhet

Sentralt, urbant og praktisk - Bo i hjertet av Sinsen

Sinsenveien 3B har en attraktiv og sentral beliggenhet med kort vei til alt du trenger i hverdagen - og mer til. Her bor du i et populært og levende område som kombinerer urbane kvaliteter med grønne omgivelser og et bredt tilbud av service, kollektivtransport, restauranter og rekreasjon.

Svært gode kollektivforbindelser:

Transporttilbudet er enestående - du har både Carl Berner T-banestasjon (linje 4 og 5), trikkelinje 17, og flere busslinjer i umiddelbar nærhet. Det tar kun ca. 8 minutter med T-banen til Oslo S, og enda kortere til Grünerløkka og Storo. For deg som sykler, går det godt tilrettelagte sykkelveier langs Trondheimsveien og inn mot sentrum.

Butikker og service rett i nærheten:

Dagligvarebutikker som Kiwi, Coop Mega og Rema 1000 ligger i gangavstand. I tillegg har du Storo Storsenter like i nærheten - med over 130 butikker, restauranter, kino, apotek, treningssentre og helsetjenester. Løren Torg er også et flott alternativ for en roligere handleopplevelse, med hyggelige nisjebutikker og spisesteder.

Restauranter og kaféliv:

Sinsen og nærliggende områder som Løren, Torshov og Grünerløkka byr på et bredt utvalg av spisesteder. Nyt en god kaffe på Stockfleths, italiensk på Vespa & Humla, moderne asiatisk hos Nodee Sky, eller en uformell middag på Løyr eller Johnny Rockets. Grünerløkka, med sitt pulserende kaféliv og barer, ligger kun en kort trikketur unna.

Flotte rekreasjonsområder:

For deg som er glad i natur og aktivitet, finnes det rikelig med grønne lunger i nærområdet. Torshovdalen og Tøyenparken er populære steder for turgåing, jogging eller piknik. Akerselva med sine idylliske turstier ligger også i kort avstand - perfekt for en rolig søndagstur eller en sykkeltur til sentrum. På vinteren er Grefsenkollen og Lillomarka kun en kort busstur unna for skiløyper og naturopplevelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Støperiet barnehage 0.1 km

Sophies Hage barnehage 0.2 km

Dynekilen barnehage 0.5 km

Skoler

Sinsen skole 0.9 km

Akademiet realfagsskole Oslo 1 km

Lakkegata skole 1.2 km

Sofienberg skole 0.9 km

Frydenberg skole 1 km

Hersleb videregående skole 1.5 km

Foss videregående skole 1.6 km

Skolekrets

Sinsenveien 3B sogner til Sinsen skole. Elever går videre til Frydenberg skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass:

Buss fra Carl Berners plass i Trondheimsveien (Linje 31, 31E, 126, 380, 390, 390E) 0.2 km

Trikk fra Carl Berners plass (Linje 17) 0.2 km

T-bane fra Carl Berners plass (Linje 5) 0.4 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.2 km

2.6 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport datert 17.06.2025 utført av Erik Øyum. For ytterligere beskrivelse av eiendommen, se vedlagt rapport.

Utvendig:

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

Vinduer:

Vippefunksjon. To fastkarmsvinduer på to av soverommene i kombinasjon med hengslede vinduer.

Dører:

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) fra 2017 med glassfelt.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller i betong.

Vannledninger:

Vannrør kjøkken: Rør i rør. Rørene har tettemuffer. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. WC: Rørskap til det vannbårne gulvvarmeanlegget. Det er stoppekraner i skapet. Kursene er merket. Bad: Samlestokker og hovedstoppekraner over luke. Stoppekranene stenger av vannet i hele leiligheten. Det er kursoversikt på luken. Gang: Rørskap med samlestokker.

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.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på badene og på wc. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet anlegget. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene. Vannbåren varme: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.

Vannbåren varme:

Varme i gulvene på soverommene, entréen og stuen tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarmeanlegg). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Vurderingen baserer seg på alder.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser pluss overspenningsvern. Hovedbryter på 63 A.

Hulltaking: Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Tiltak: For å lukke avviket ihht 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.

- Overflater: Langsgående sprekk/riss i himling over ca. 3,5 meters lengde i stuen. Det er utført fuktsøk på overflater uten utslag. Ukjent årsak. Tiltak: Ytterligere

undersøkelser anbefales.

- Overflater vegger og himling - Bad: Sprekk i flis bak vaskemaskin. Helt ned mot gulvet. Ukjent årsak, men kan være ytre påvirkning. Det observeres flere flisfuger som ikke er fylt opp med fugemasse. (Små hull i flere fuger). Tiltak: Flis bør skiftes. Flisfuger bør fylles. Kontakt flislegger.

- Toalettrom: Det er flere sprang i fliser (nivåforskjell) og fuger er stedvis ikke fylt helt opp. Tiltak: For utbedring må fliser tas opp. Dette medfører en risiko for å skade både flis og underliggende konstruksjon. Avviket har liten praktisk betydning. Kontakt dyktig flislegger eventuelt.

- Vannbåren varme: Det foreligger ingen opplysninger om feil eller mangler på anlegget. (Dødsbo). Uten å dramatisere så er det ikke uvanlig at det forekommer feil på gulvvarmenlegg. Det er ikke mulig å teste anlegget på en kort befaring. Usikkerheten rundt funksjon må synliggjøres i denne type rapporter. Det er byttet en føler til termostat gulvvarmen på badet. Tiltak: Man må nesten oppholde seg i leiligheten over noe tid for å skaffe seg erfaring med eventuelle feil eller mangler. Eksempler kan være varierende temperatur, bortfall av varme etc.

- Elektrisk anlegg: Det mangler brukerveiledning til overspenningsvern i skapet. Dette må anskaffes.

Øvrige punkter er tildelt tilstandsgrad 1. Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring som er vedlagt salgsoppgaven:

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

- Svar: Ja. Sprekk i flis på vegg.

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

- Svar: Ja, kun av faglært. Bytte av en føler til termostat gulvvarme. Det har vært problemer med gulvvarme bad i andre leiligheter i borettslaget. Utover bytte av føler i leiligheten kjenner jeg ikke til om det er ytterlige problemer i denne leiligheten.

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

- Svar: Ja. Det var en lekkasje i toppleilighet, som skal være utbedret. Påvirket ikke denne leiligheten.

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

- Svar: Ja, kun av faglært. Som nevnt i tidligere spørsmål.

Innhold

Leiligheten ligger flott til i 4. etasje med adkomst via heis og inneholder:

Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til nordvestvendt balkong på ca. 6 kvm, 3 soverom hvorav hovedsoverommet har egen innvendig bod/walk-in closet, bad/wc og separat toalettrom.

I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 5 kvm og 1 garasjeplass i felles anlegg i kjeller med direkte adkomst via heis, samt tilgang til felles sykkelrom og fantastisk takterrasse i samme oppgang med vidstrakt utsikt over byen.

Standard

ENTRÉ

Pent og praktisk inngangsparti med god plass til oppbevaring av klær og sko. Stor skyvedørsgarderobe for praktisk lagring. Vannbåren varme i gulv.

STUE

Delikat og innbydende stue med store vindusflater som slipper godt til med naturlig lys inn til hele rommet. Fine møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, spiseplass, øvrig møblement, diverse interiør og stor TV om ønskelig. Vannbåren varme i gulv. Fra stue er det utgang til balkong.

BALKONG

Herlig nordvestvendt balkong på ca. 6 kvm som fungerer som en fin forlengelse av stuen. Balkongen har fint utsyn mot nærområdet, og har god plass til utemøbler, grill, planter og interiør. Balkongen er utstyrt med lys og strømuttak.

KJØKKEN

Flott og lekker åpen kjøkkenløsning mot stue. Godt med oppbevarings- og lagringsplass i skap, skuffer og på kjøkkenbenk. Arens innredning med slette lakkerte fronter, oppgradert stein benkeplate med sprutplate over. Enkel underlimt oppvaskkum og kjøkkenventilator med kanal ut. Integrerte hvitevarer inkluderer koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Vannbåren varme i gulv.

SOVEROM I MED INNVENDIG BOD/WALK-IN CLOSET

Romslig hovedsoverom i tilknytning til stue med god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord, oppbevaring, samt øvrig møblement og interiør. Soverommet oppleves som meget privat uten innsyn. Store vindusflater sørger for gode lysforhold og gjør det enkelt å lufte ut. Soverommet har 2 store skyvedørsgarderober med innvendig innredning som medfølger. Vannbåren varme i gulv.

Fra hovedsoverommet har man adgang til en meget praktisk innvendig bod med mange bruksmuligheter. Rommet har et vindu som sørger for gode lysforhold.

SOVEROM II

Lyst soverom av god størrelse og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Fine møbleringsmuligheter med plass til seng, skrivebord, skap, øvrig møblement og interiør. Soverommet oppleves som tilbaketrukket, vendt mot bilfrie omgivelser. Vannbåren varme i gulv.

SOVEROM III

Pent og tilbaketrukket soverom som også er av god størrelse. Kan også fint benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter eget behov. Dette soverommet har også en rolig beliggenhet, vendt mot bilfrie omgivelser. Vannbåren varme i gulv.

BAD/WC

Delikat og stilrent bad/wc med innredning bestående av vegghengt wc, servant med underskap og overskap med speilfronter og overlys. Deilig regnfallsdusj med innfellbare dusjdører. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Elektriske varmekabler i gulv.

SEPARAT WC-ROM

I tillegg til hovedbadet har leiligheten et eget toalettrom som er spesielt praktisk for en husstand med flere personer eller når man har venner og familie på besøk. Innredningen her består av vegghengt wc, servant med underskap samt overskap med speilfront og overlys. Elektriske varmekabler i gulv.

OVERFLATER

GULV

Parkett med vannbåren varme i alle rom. Fliser med elektriske varmekabler på bad/wc og separat wc-rom.

VEGGER

Malte flater i alle rom. Fliser på bad/wc og separat wc-rom.

TAK

Malte flater i alle rom. Downlights i entré, på bad/wc og wc-rom.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer og vaskemaskin vil medfølge. Lysekrone over spisebord vil ikke medfølge.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

NextGenTel er leverandør av fibernett og er inkludert i månedlige felleskostnader. TV-tjenester må skaffes og betales av andelseier selv.

Parkering

Det medfølger 1 garasje plass i felles garasjeanlegg, og felleskostnader for denne plassen er kr. 506,- per måned. Beløpet faktureres separat fra månedlige felleskostnader.

Garasjeanlegget driftes av Pengeskapsfabrikken Garasjesameie og har et eget styre som sørger for løpende drift og vedlikehold.

Det er mulighet for å anlegge ladepunkt for el-bil og hybridbiler på parkeringsplassen med samtykke fra styret. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm må dekkes av den enkelte eier og må utføres av autorisert installatør utpekt av styret.

Kostnad forbundet med eierskifte av garasje plass er på kr. 850,- per OBOS sine satser. Det er kjøper vil stå ansvarlig for dette beløpet, se punkt om okostninger. Det tas forbehold om endring av OBOS sine satser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6708333

Diverse

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løse forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og borettslagets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at dette er et salg av et dødsbo, og selger har ikke bebodd eiendommen selv. Det kan derfor være skader og andre forhold ved leiligheten som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet via sentralvarmeanlegg med vannbåren gulvvarme i alle rom. Elektriske varmekabler på bad/wc og separat toalettrom.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 8 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 913 922

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 655 688

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Forretningsfører opplyser at eiendomsskatt på eiendommen som skal selges er på kr. 387,- per termin. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november. Beløpet for eiendomsskatt fastsettes av Skatteetaten.

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

Akonto fjernvarme, internett, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader fordeler seg slik:

Felleskostnader, kr. 5 550,36,-

Internett, kr. 332,-

Felleskostnader totalt, kr. 5 882,36,-

Månedlige kostnader på kr. 506,- knyttet til garasje plass kommer i tillegg til månedlige felleskostnader for boligen og blir fakturert separat.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 882

Andel Fellesgjeld

Kr 60 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.06.2025

Andel fellesformue

Kr 28 907

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sinsenveien 3 borettslag

Organisasjonsnummer

917968608

Andelsnummer

26

Om borettslaget

Sinsenveien 3 Borettslag består av 51 andeler og har ingen ansatte.

Det er avtale om vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.

Borettslagets eiendommer er forsikret, og denne dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sinsenveien 3 Borettslag er seksjonseier i Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 Eierseksjonssameie. Borettslaget har derfor rettigheter og forpliktelser i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet, samt eierseksjonsloven. I henhold til de nåværende vedtektene for Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 sameier har Sinsenveien 3 borettslag blant annet en midlertidig eksklusiv enerett til bruk av deler av deres fellesareal.

Videre er kostnadsfordelingen for felleskostnader i eierseksjonssameiet fordelt etter en nærmere bestemt fordeling, basert på bruk og nytte m.v. Samtlige andelseiere i Sinsenveien 3 borettslag er inneforstått med at Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie, som per dags dato består av borettslagets 51 seksjoner og 3 næringsseksjoner, vil kunne bli reseksjonert og at antallet seksjoner vil økes, enten ved at det opprettes flere næringsseksjoner eller dersom deler av næringsseksjonen ønskes reseksjonert som boligseksjoner. Andelseierene i Sinsenveien 3 borettslag vil

ikke kunne stemme mot en slik reseksjonering eller forhindre/f orsinke dette på noen måte.

Ifølge styrets siste årsberetning har i 2024 hatt til sammen 8 styremøter, og har i tillegg hatt løpende kontakt via digitale kanaler for å avklare og følge opp saker etter behov. Hovedfokuset for styret i 2024 har vært rehabilitering av takterrassene i 7. etasje, samt finansiering knyttet til dette arbeidet. Etter at rapport fra Sintef ikke styrket borettslagets sak mot utbygger, besluttet styret å ikke gå videre med juridiske tiltak. Kostnadene måtte dermed bæres av borettslaget. Det ble tatt opp et lån på kr 3.000.000,- som ble godkjent på ekstraordinært årsmøte, med en årlig kostnad på ca. kr 402.000,-. Prosjektleder AS ble valgt som entreprenør etter vurdering av tilbud og samtaler med OBOS Prosjekt. Arbeidet ble ferdigstilt i løpet av høsten 2024. Det gjenstår enkelte mindre oppgaver som Prosjektleder AS skal følge opp, herunder utbedring av mangler, rydding og fjerning av tagging på sørveggen.

Styret har også arbeidet med flere praktiske tiltak:

- Det er kjøpt inn og montert en hjertestarter i oppgang B. Etter ønske fra årsmøtet som ble avholdt i 2024.
- Det er inngått ny avtale for nøkkelbrikker og systemnøkler via Vrio Lås og Nøkkelservice.
- Styret har godkjent oppdateringer i sameiets regnskap, selv om enkelte feil og avvik ble avdekket og rettet gjennom året.

Felleskostnadene ble justert opp med 10 % fra nyttår for å dekke økte kostnader, særlig knyttet til rehabilitering og kommunale avgifter. Samtidig så faktureringen for vann og oppvarming fra og med 2024 gått direkte til borettslaget, noe som vil gi bedre kostnadskontroll. Det er også vurdert om individuell måling kan innføres, men så langt har prisen vært for høy.

Styret har bestått av fem medlemmer: tre menn og to kvinner, inkludert varamedlemmer. Ingen lønnede ansatte, kun styrehonorar er utbetalt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har 1 felleslån med følgende vilkår per 19.06.2025:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208401815
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo kr. 2 870 041,-
Innfrielsesdato: 30.10.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Forkjøpsrett

I henhold til borettslagets vedtekter:

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av borettslagets årsberetning for 2024. Kan oversendes ved forespørsel til megler.

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

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven. Det foreligger egne vedtekter for Pengeskapsfabrikken Parkeringshus eierseksjonssameie, Pengeskapsfabrikken Garasjesameie og Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen. Ta kontakt med megler dersom du ønsker en kopi av disse.

Bestemmelser i vedtekter i Sinsenveien 3 Borettslag som er verdt å bemerke seg: Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Bestemmelser i Sinsenveien 3 Borettslag sine husordensregler som er verdt å bemerke seg:

Det er ikke tillatt å sette gjenstander så som fottøy, yttertøy, leker, barnevogner o.s.v. i trapperom og kjellerganger, samt fellesrom.

Lufting og tørking av tøy fra vinduer og over balkongkant er ikke tillatt.

Parkering og hensetting av motorkjøretøyer på borettslagets område er ikke tillatt utenfor de av styret godkjente oppmerkede plasser. Dette gjelder også båter og tilhengere. Opplag av kjøretøyer på disse plassene er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å montere antenner/parabol, motorvarmere, kabler eller annet teknisk utstyr på balkonger, vinduer, tak og fasader. Styret kan nekte oppheng av gardiner / persienner på innglassede balkonger om opphenget bryter med fasadens helhet / estetikk og / eller om slikt oppheng er til sjenanse for naboer i borettslaget. Ved montering av markiser vil styret kunne være behjelpelig med opplysning om riktig valg av mønster / farge.

Postkasser skal merkes med skilt levert av borettslaget. Disse bestilles ved henvendelse til driftstjenesten.

Hver andelshaver har rett til å bestille opp samme antall nøkler som medlemmer i husstanden, pluss to ytterligere nøkler. Bestillinger utover dette krever særegen godkjenning av styret.

Det er ikke tillatt å røyke på taktereassen.

Det er ikke tillatt å grille på takterrassen, da røyk trekker inn i de mange ventilasjonene og kommer inn i leilighetene.

Privat gjenstander skal ikke lagres på taktrassen.

Bruk av kullgrill og åpen ild på balkongene er ikke tillatt. Gass- og elektrisk grill er tillatt.

På egen bekostning kan andelshaveren skifte ut fast inventar; kjøkkeninnredning, garderobeskap, VVS-utstyr o.l. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller funksjonen til det gamle. F.eks. dersom badekaret fjernes, må dusjanlegg monteres. Ved fraflytting kan andelshaveren ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret.

Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjenning fjernes eller flyttes.

Slukene i badegulvet må alltid være åpne. Ved tilstopping vil vann kunne trenge ned i taket på underliggende baderom.

Sykelbod skal bare brukes til hensetting av sykler, ski, barnevogner og større lekeutstyr. Alt lagring foregår på andelshavers ansvar.

Grøntanleggene i borettslaget er felles eiendom. Anlegging av privat beplantning må forelegges styret til godkjenning.

Andelseier er selv ansvarlig for at indre brannvarsler er i forskriftsmessig stand.
Andelseier må umiddelbart melde fra til styret ved mistanke om feil på røykvarsler.

Dyrehold

I henhold til borettslagets husordensregler:

Det er tillatt å holde hund i borettslaget. Dog ikke av ulovlige raser. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om hunde- hold før hunden "flytter" inn i borettslaget.
Hunden må alltid gå i bånd.

Det er ikke tillatt å holde mer enn to hunder i hver leilighet. Det må alltid skrives en kontrakt på hver hund og kontrakten godkjennes av styret.

Det er tillatt å holde katt i borettslaget. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om kattehold før katten "flytter" inn i borettslaget. Kattesand og annet avfall fra katteholdet skal pakkes inn i plastemballasje, tapes igjen og kastes i søppelhus. Katten må alltid gå i bånd.

Det er ikke tillatt å holde mer enn to katter i hver leilighet. Det skal alltid skrives en kontrakt på hver katt, og kontrakten godkjennes av styret.

Alt annet dyrehold er ikke tillatt, foruten om godkjenning av styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 126, bruksnummer 4, seksjonsnummer 26 i Oslo
kommune. Gårdsnummer 126, bruksnummer 180, seksjonsnummer 1 i Oslo
kommune. Andelsnr. 26 i Sinsenveien 3 borettslag med orgnr. 917968608

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det registrert en rekke eldre og nyere heftelser, erklæringer og rettigheter. Disse følger eiendommen ved eierskifte og omfatter blant annet:

1941/2007-1/105 26.02.1941 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

1946/12437-1/105 14.12.1946 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om kloakkledning

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

1949/7052-1/105 17.06.1949 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

1959/13338-1/105 29.10.1959 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

1959/13339-1/105 29.10.1959 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

1966/15062-1/105 20.10.1966 BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

1971/9533-1/105 03.06.1971 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

1972/3593-1/105 01.03.1972 SKJØNN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

2004/3617-1/105 19.01.2004 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 98

Bestemmelse om bebyggelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

2018/539637-1/200 13.03.2018

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 180

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

2018/539637-5/200 13.03.2018

BRUKSRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 179

Gjelder uteoppholdsareal

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

2018/539637-6/200 13.03.2018

ERKLÆRING/AVTALE

Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for

reparasjon og vedlikehold av bygning/anlegg

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

2018/539637-7/200 13.03.2018

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 179

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 180

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

2018/539637-8/200 13.03.2018

BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 179
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 180
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

2018/743958-1/200 08.05.2018
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 179
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

2018/950793-1/200 27.06.2018
BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 179
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

2018/950793-2/200 27.06.2018
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 179
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 126 BNR: 4

Tekniske anlegg og infrastruktur

Flere bestemmelser om vann- og kloakkledninger fra 1949, 1959, 1971 og 2018. Disse gjelder både drift og vedlikehold, og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.

Tilsvarende gjelder for vedtak etter Oslo kommunes vann- og kloakkreglement.

Bestemmelser om vei, gjerde og kloakk fra 1941.

Bebyggelse og bruk

Bestemmelser fra 1946 og 2004 vedrørende bebyggelse og byggeforbud i visse soner.

Bestemmelse fra 1966 knyttet til garasje/parkering, som også krever samtykke fra bygningsrådet for endringer.

En erklæring om skjønn fra 1972.

Vedlikehold og adgang

Flere gjensidige avtaler og erklæringer om adkomstrett og bruk av grunn for vedlikehold og reparasjon av bygninger og tekniske anlegg.

Disse gjelder også bruksrett og adkomstrett til uteoppholdsarealer for

naboeiendommer (bl.a. gnr. 126, bnr. 179 og 180).
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.

Seksjonering og reseksjonering
Seksjonen ble formelt opprettet 02.07.2018.
Reseksjonert 09.07.2020 - dette medførte endring av formål, fellesareal og tilleggsdel.
Sameiebrøk: 84/7991.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 2019 og midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligbygg med felles underjordisk parkering samt næringsarealer, datert 2018.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.12.2019.

Vei, vann og avløp

Vei: Sinsenveien er kommunal vei.
Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Sinsenveien 3B er regulert til bolig/forretning/kontor etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-4714 datert 15.05.13.

Pågående plansaker i nærområdet:
- Saksnr. 202018759. Saken gjelder Trondheimsveien 119-125, Sinsenveien 1 og Hasleveien 4-8.
- Saksnr. 202451391. Saken gjeleder Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring.

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

8 400 000 (Prisantydning)

60 000 (Andel av fellesgjeld)

8 460 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

850 (Eierskiftegebyr garasje)

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))

1 200 (Omkostninger totalt)

10 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 462 200 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 470 100 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 472 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 2 200

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet 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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

Ansvarlig megler bistås av

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

29.06.2025





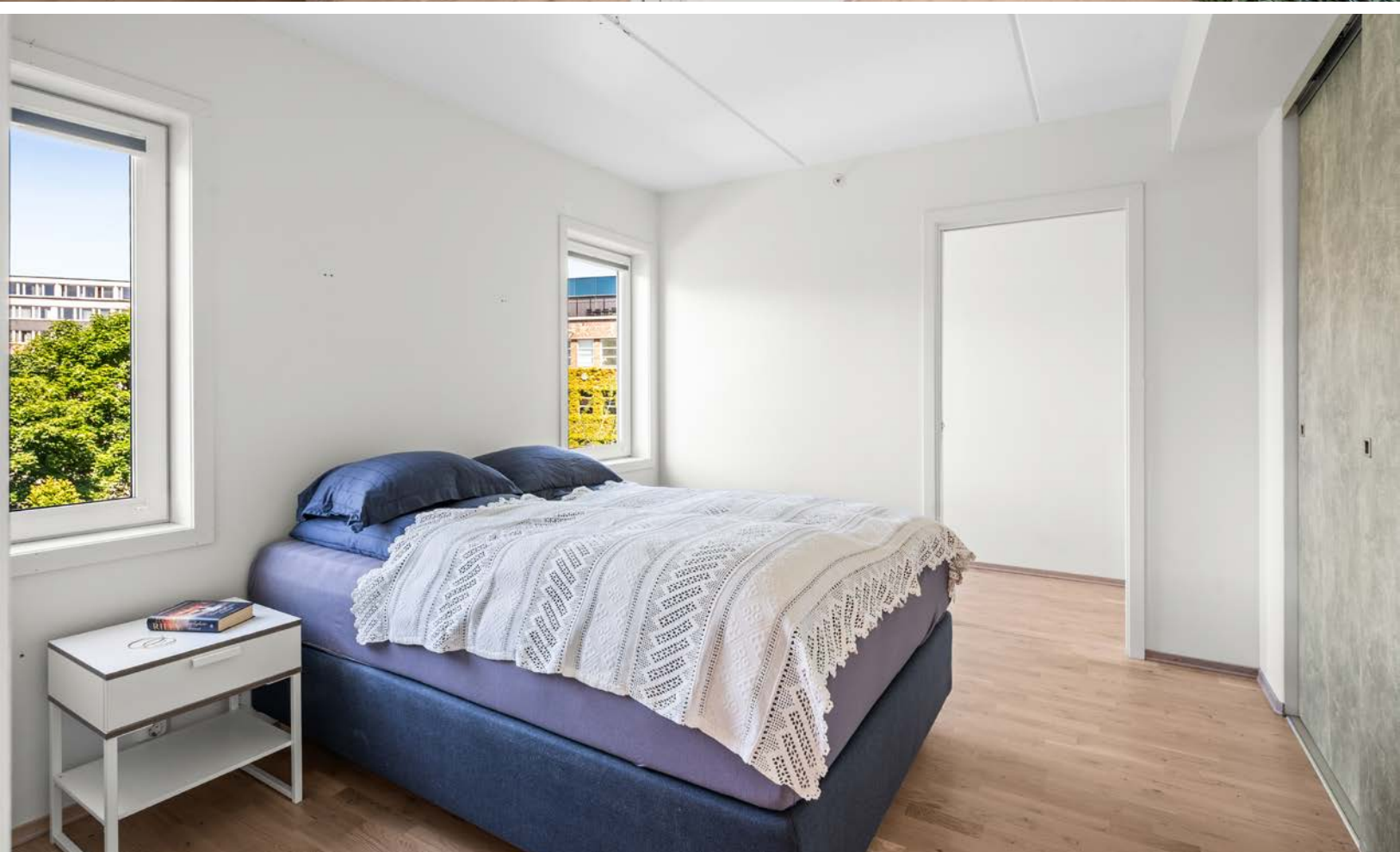














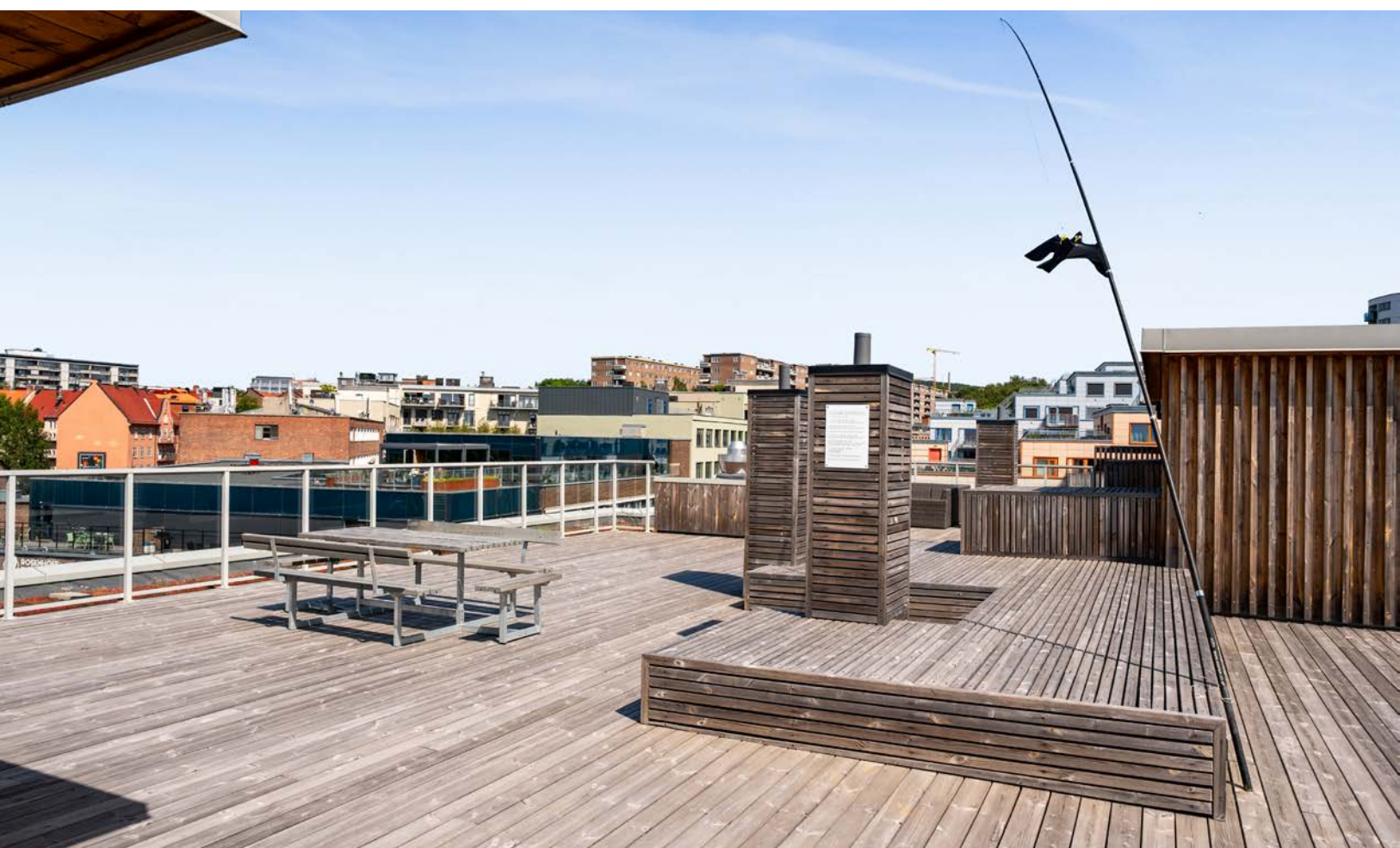
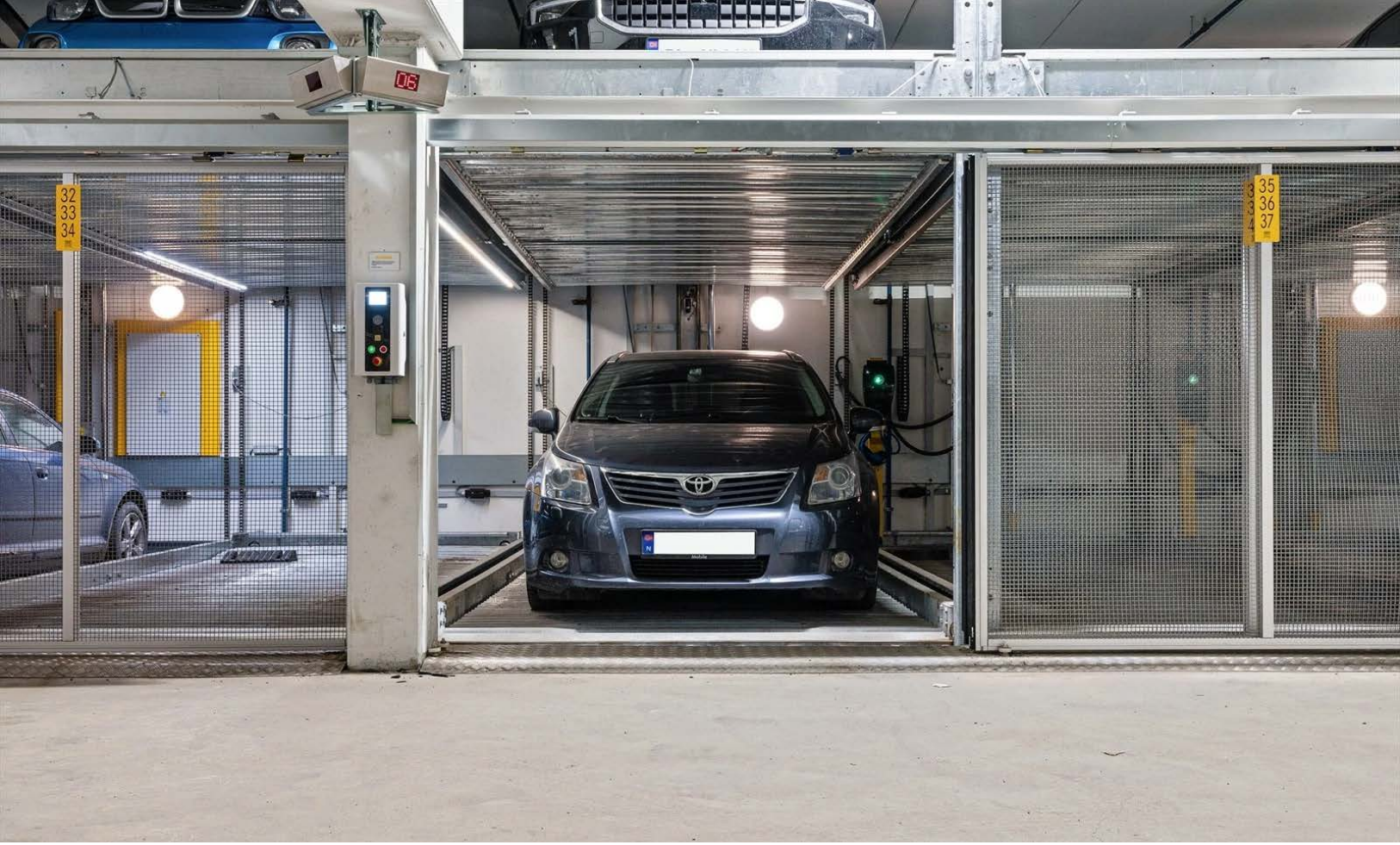


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sinsenveien 3 B, 0572 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 126, bnr. 4

 Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 27.06.2025

Oppdragsnr.: 13722-3124

Referansenummer: LM1160

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 velholdt, 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: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran). Takterrasser ble i 2024 utbedret i forbindelse med lekkasjer fra takterrasser. Dette var arbeid som ble utført i regi av borettslaget.

3- lags isolerglass i pvc- rammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. To fastkarmvinduer på to av soverommene i kombinasjon med hengslede vinduer.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) fra 2017 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har lamellfliser i tre. Balkongen er på ca. 6 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Elokstert aluminium mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt himling med synlige elementskjøter i stuen og soverommene. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

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 ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

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

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør til garderoben i det innerste soverommet.

Oppvarming: Det er montert vannbåren gulvvarme som varmekilder i soverommene, stuen og gangen. Elektrisk gulvvarme på badene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt baderomskabin fra Brødrene Dahl med nedsenket dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badet er fra byggeår.

Badet har Sintef typegodkjenning (TG 20434).

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Arens med glatte fronter og integrerte håndtak. Kompositt benkeplate benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart og uttrekkbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra byggeår.

Ventilator tilkoblet kanal.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og veggflater. Malt himling med downlights. Vegghengt wc med innebygget susterne. Dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Servant med ett greps blandebatteri og underskap. Mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør. Rørene har tettemuffer. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Wc: Rørskap til det vannbåren gulvvarmeanlegget. Det er stoppekraner i skapet. Kursene er merket. Bad: Samlestokker og hovedstoppekraner over luke. Stoppekranene stenger av vannet i hele leiligheten. Det er kursoversikt på luken. Gang: Rørskap med samlestokker.

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.

Balansert ventilasjon. Avtreksventiler er plassert på badene og på wc. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet anlegget. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene.

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

Varme i gulvene på soverommene, entréen og stuen tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarmeanlegg).

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser pluss overspenningsvern. Hovedbryter på 63 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

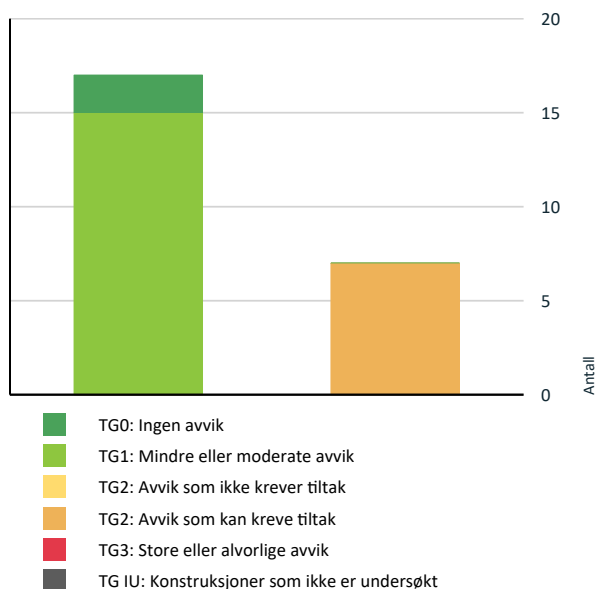
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

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 > Overflater - 2** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 4. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon** [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, årsmøtteinnkallinger 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
2018

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 velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

3- lags isolerglass i pvc- rammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. To fastkarmsvinduer på to av soverommene i kombinasjon med hengslede vinduer.

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) fra 2017 med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har lamellfliser i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 118 cm. Balkongen er på ca. 6 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

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 ihht 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.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Elokstert aluminium mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt himling med synlige elementskjøter i stuen og soverommene. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 2 Overflater - 2

Punkter gjelder himling i stue: Malte betongelementer.

Vurdering av avvik:

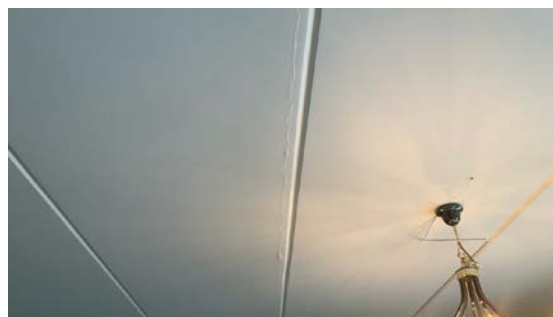
• Det er avvik:

Langsgående sprekk/riss i himling over ca. 3,5 meters lengde i stuen. Det er utført fuktsøk på overflater uten utslag. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 1 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 ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i stue.

Største avvik er målt til ca. 4 mm. gjennom hele gangen og ca. 1 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

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

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/>).

! TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør til garderoben i det innerste soverommet.

Oppvarming

Det er montert vannbåren gulvvarme som varmekilder i soverommene, stuen og gangen. Elektrisk gulvvarme på badene.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderomskabin fra Brødrene Dahl med nedsenket dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengttoalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badet er fra byggeår.

Badet har Sintef typegodkjenning (TG 20434).

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i flis bak vaskemaskin. Helt ned mot gulvet. Ukjent årsak, men kan være ytre påvirkning.

Det observeres flere flisfuger som ikke er fylt opp med fugemasse. (Små hull i flere fuger).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flis bør skiftes. Flisfuger bør fylles. Kontakt flislegger.



Sprekk i flis bak vaskemaskin.



Fuge er ikke fylt med fugemasse.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnise. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 38 mm. Høyde på terskel er ca. 5 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørne stålsluk.

Membransystemer er skjult i konstruksjonen. Vurderingen er basert på alder.



Sluk.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dreneringsåpning i sistenen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggfestet til dujsgarnityren er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste veggfestet.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Arens med glatte fronter og integrerte håndtak. Kompositt benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart og uttrekkbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra byggeår.

4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og veggflater. Malt himling med downlights. Vegghengt wc med innebygget sistene. Dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Servant med ett greps blandebatteri og underskap. Mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere sprang i fliser (nivåforskjell) og fuger er stedvis ikke fylt helt opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For utbedring må fliser tas opp. Dette medfører en risiko for å skade både flis og underliggende konstruksjon. Avviket har liten praktisk betydning. Kontakt dyktig flislegger eventuelt.



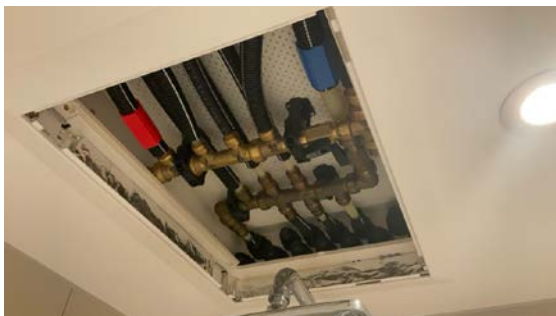
Sprang på flis.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør. Rørene har tettemuffer. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Wc: Rørskap til det vannbårne gulvvarmeanlegget. Det er stoppekraner i skapet. Kursene er merket. Bad: Samlestokker og hovedstoppekraner over luke. Stoppekranene stenger av vannet i hele leiligheten. Det er kursoversikt på luken. Gang: Rørskap med samlestokker.

Tilstandsrapport



Rørskap på badet.



Rørskap i gangen.



Rørskap på wc.

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.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på badene og på wc. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet anlegget. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene.

TG 1 Varmtvannstank

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

TG 2 Vannbåren varme

Varmer i gulvene på soverommene, entréen og stuen tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarmeanlegg). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Vurderingen baserer seg på alder.

Det er byttet en føler til termostat gulvvarme på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen opplysninger om feil eller mangler på anlegget. (Dødsbo). Uten å dramatisere så er det ikke uvanlig at det forekommer feil på gulvvarmeanlegg. Det er ikke mulig å teste anlegget på en kort befaring. Usikkerheten rundt funksjon må synliggjøres i denne type rapporter.

Det er byttet en føler til termostat gulvvarmen på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må nesten oppholde seg i leiligheten over noe tid for å skaffe seg erfaring med eventuelle feil eller mangler. Eksempler kan for eksempel være varierende temperatur, bortfall av varme etc.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser pluss overspenningsvern. Hovedbryter på 63 A.

Det mangler brukerveiledning til overspenningsvern i skapet. Dette må anskaffes.

Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæringer) 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

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018 Byggeår.

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

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?
Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap.

1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

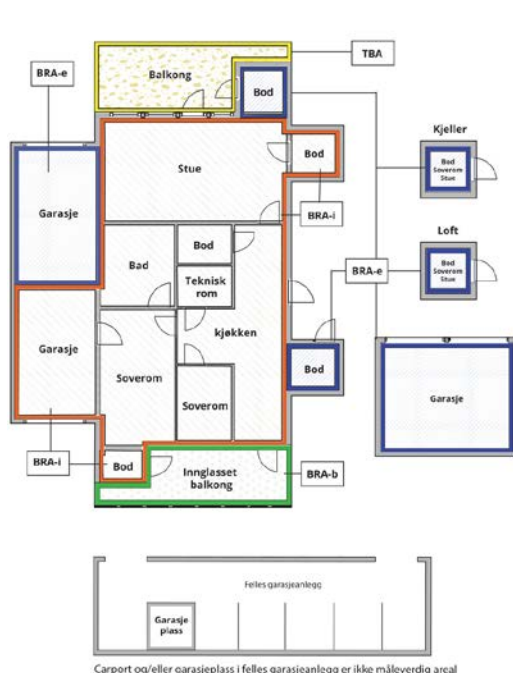
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	85			85	6
Kjeller		5		5	
SUM	85	5			6
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, 3 soverom, garderobe, toalettrom, gang		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,49 m. i stuen. Ca. 2,23 m. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 6 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med B 401. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	126	4		0	3761.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sinsenveien 3 B

Hjemmelshaver

Sinsenveien 3 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
26/SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG	917968608	26	OBOS	Straume Inger, Straume Per Kjetil (bo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
26	5 000	5 400 000	28 907 31.12.2024	60 351 19.06.2025

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Sinsen i Oslo. Godt kollektivtilbud med buss, trikk og T-bane. Kort vei til forretninger, treningssenter, spisesteder med mer. Kort vei til Torshovdalen med friområder og rekreasjonsmuligheter. Nærmeste matforretning er Kiwi Hasleveien.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til bolig/forretning/kontor. Reguleringsplan S-4714.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6708333			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	20.06.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.06.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	

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 elektroaglig 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 funksjonssprøving 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: Bygghverketts eller bygghingsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygghingsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygghingsdelens 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 bygghinger 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 godkjennelse 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 bygghinger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygghingssakkyndiges 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 godkjennelse 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, bygghingssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygghingssakkyndig 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/LM1160>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250207	

Selger 1 navn
Sara Margreta Straume

Gateadresse	
Sinselveien 3B	

Poststed	Postnr
OSLO	0572

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250207

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

Beskrivelse

Ja, sprekk i flis på vegg.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av en føler til termostat gulvvarme. Det har vært problemer med gulvvarme bad i andre leiligheter i borettslaget. Utover bytte av føler i leiligheten kjenner jeg ikke til om det er ytterlige problemer i denne leiligheten.

Arbeid utført av

Vet ikke

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var en lekkasje i topleilighet, som skal være utbedret. Påvirket ikke denne leiligheten.

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

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Som nevnt i tidligere spørsmål

Arbeid utført av

Vet ikke

Document reference: 1002250207

- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250207

Tilleggskommentar

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: 1002250207

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Margreta Straume	a098eed0cb20a577820f ca64a90db4ba1c69ad15	23.06.2025 17:00:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250207

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

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Blanca Gravador
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Deres ref.: 1002250207 . Vår ref.: 7855-1-26

Dato: 19.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sinsenveien 3 Borettslag
Organisasjonsnr: 917968608
Andelseier: Straume (bo), Inger
Medeier:
Leilighetsnummer: 26
Adresse: Sinsenveien 3 B, 0572 OSLO
Andelsnummer: 26
Gnr. 126
Bnr. 4
Borettsinnskudd: Kr. 5 400 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6708333.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Parkering: Noen eiere i Sinsenveien 3 btl. har kjøpt garasjeplass i s.7969 Pengeskapsfabrikken P.HUS sameie gnr. 126 bnr. 180 snr. 1. Tinglyst med andel 1/46. Felleskostnader tilkommer for garasjen, eier kan informere om disse kostnadene evt. så kan megleropplysninger bestilles fra det sameiet: PENGESKAPSFABRIKKEN PARKERINGSHUS EIERSEKSJONSSAMEIE org.nr. 922 863 105. Gebyr ved overdragelser iht. våre prislister. Spesifiser i eierskiftemeldingen hvis eier har hatt garasjeplass og om denne også skal overføres til ny eier.
Sinsenveien 3 borettslag utgjør 51 boligseksjoner i s. 7854 Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen. Gjelder seksjon 3-53. Dyrehold: Hund og katt er lov under gitte forutsetninger, se husordensreglene. Det er ikke tillatt med røyking og grilling på takterrassen. Styret kan kontaktes på sinsenveien3@styrerrommet.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208401815
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo	2 870 041,00
Innfrielsesdato:	30.10.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 882,36,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		387,00 fra 01.11.2025
Eiendomsskatt		387,00 fra 01.09.2025
Internett	332,00	
Felleskostnader	5 550,36	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	340,-
Fradragsberettigede kostnader:	641,-
Annen formue:	28 907,-
Gjeld:	62 316,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208401815
Restsaldo:	60 351,33
Kapitalkostnader:	699,94

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 60 351,33,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Simen Firing-Toften, e-post: sinsenveien3@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styrets årsrapport

Sinsenveien 3 Borettslag – Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 hatt til sammen 8 styremøter, og har i tillegg hatt løpende kontakt via digitale kanaler for å avklare og følge opp saker etter behov.

Hovedfokuset for styret i 2024 har vært rehabilitering av takterrassene i 7. etasje, samt finansiering knyttet til dette arbeidet. Etter at rapport fra Sintef ikke styrket vår sak mot utbygger, besluttet styret å ikke gå videre med juridiske tiltak. Kostnadene måtte dermed bæres av borettslaget. Det ble tatt opp et lån på kr 3.000.000,- som ble godkjent på ekstraordinært årsmøte, med en årlig kostnad på ca. kr 402.000,-.

Prosjektmaster AS ble valgt som entreprenør etter vurdering av tilbud og samtaler med OBOS Prosjekt. Arbeidet ble ferdigstilt i løpet av høsten 2024. Det gjenstår enkelte mindre oppgaver som Prosjektmaster AS skal følge opp, herunder utbedring av mangler, rydding og fjerning av tagging på sørveggen.

Styret har også arbeidet med flere praktiske tiltak:

- Det er kjøpt inn og montert en hjertestarter i oppgang B. Etter ønske fra årsmøtet som ble avholdt i 2024.
- Det er inngått ny avtale for nøkkelbrikker og systemnøkler via Vrio Lås og Nøkkelsservice.
- Styret har godkjent oppdateringer i sameiets regnskap, selv om enkelte feil og avvik ble avdekket og rettet gjennom året.

Felleskostnadene ble justert opp med 10 % fra nyttår for å dekke økte kostnader, særlig knyttet til rehabilitering og kommunale avgifter. Samtidig så faktureringen for vann og oppvarming fra og med 2024 gått direkte til borettslaget, noe som vil gi bedre kostnadskontroll. Det er også vurdert om individuell måling kan innføres, men så langt har prisen vært for høy.

Styret har bestått av fem medlemmer: tre menn og to kvinner, inkludert varamedlemmer. Ingen lønnede ansatte, kun styrehonorar er utbetalt.

Oslo, 9. april 2025

VEDTEKTER
FOR
SINSENSVEIEN 3 BORETTSLAG
(per 13. juni 2018)

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

Sinsenveien 3 borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Forholdet til Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie

Sinsenveien 3 borettslag utgjør 51 boligseksjoner i Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie. Som seksjonseier i Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie, har Sinsenveien 3 borettslag rettigheter og forpliktelser iht. til de til enhver tid gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet, samt eierseksjonsloven. I henhold til de nåværende vedtektene for Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie, er bruken av eierseksjonssameiets fellesareal nærmere regulert slik at Sinsenveien 3 borettslag bla. har en midlertidig eksklusiv enerett til bruk av deler av eierseksjonssameiets fellesareal, jf. eierseksjonssameiets vedtekter. Videre er kostnadsfordelingen for felleskostnader i eierseksjonssameiet fordelt etter en nærmere bestemt fordeling, basert på bruk og nytte mv.

Samtlige andelseiere i Sinsenveien 3 borettslag er innforstått med at Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie, som per d.d. består av borettslagets 51 seksjoner og 3 næringsseksjoner, vil kunne bli reseksjonert og at antallet seksjoner vil økes, enten ved at det opprettes flere næringsseksjoner eller dersom deler av næringsseksjonen ønskes reseksjonert som boligseksjoner. Andelseierene i Sinsenveien 3 borettslag vil ikke kunne stemme mot en slik reseksjonering eller forhindre/forsinke dette på noen måte.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 5 000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er ikke krav om at erverver må godkjennes av styret.

3 FORKJØPSRETT

3.1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseiere med bolig i 2. etasje har enerett til bruk av markterrasse slik inntegnet for den enkelte leilighet på tegning vedlagt disse vedtekter. Markterrassene er seksjonert som tilleggsdel til de aktuelle boligseksjoner i Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie, som eies av Sinsenveien 3 borettslag.

(3) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(4) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- opprinnelig andelseier kan overlate bruken av hele boligen for en periode på opptil tre år fra overtakelsestidspunktet

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4.3 Bygningmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4.4 Parkering

Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser.

5 VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, så som boder, balkonger, markterrasser mv., i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende som er til eksklusiv bruk for andelseier.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekte og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras iht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, vedtektene til Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie og egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Fordelingsnøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7 MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8 STYRET

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

* * *

HUSORDENSREGLER

FOR

SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.2019

1. Innledning

1.1 Sinsenveien 3 Borettslag er et andelslag, dvs. at det er beboerne i fellesskap og ikke OBOS som eier laget. Derfor er alle beboere sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand. Det er beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte beboere, har en i denne "husorden" gitt enkle regler som det er i hver beboers interesse å overholde.

Husordensreglene vedtas av generalforsamlingen. Meldinger fra styret eller forretningsfører, rundskriv eller lignende, gjelder som tillegg til husorden.

2. Regelverk.

2.1 Følgende regler gjelder for Sinsenveien 3 borettslag:

1. Borettslagsloven 2. De til enhver tid gjeldende vedtekter.

3. Husordensreglene

2.2 Brudd på reglene under pkt. 2.1 kan medføre at borettslagets styre kan si opp andelshaveren.

2.3 Andelshaveren har derfor ansvar for at reglene i pkt. 2.1 blir overholdt.

3. Styret. Komiteer og utvalg.

3.1 Sinsenveien 3 borettslag ledes av et styre sammensatt og valgt slik vedtektene for Sinsenveien 3 borettslag, pkt. 8-1 foreskriver.

3.2 Utvalg oppnevnt på beboermøter eller av styret er i alle spørsmål underlagt borettslagets styre.

4. Henvendelser til styret.

Alle saker som beboerne ønsker at styret/utvalg skal behandle må leveres skriftlig per mail eller kontaktskjema på nettsiden til borettslaget.

5. Boret og overlating av bruk.

Det vises til vedtektene for Sinsenveien 3 borettslag, pkt. 4.1 og 4.2.

6. Alminnelige bestemmelser.

6.1 Det er ikke tillatt å sette gjenstander så som fottøy, yttertøy, leker, barnevogner o.s.v. i trapperom og kjellerganger, samt fellesrom.

6.2 Utgangsdører og kjelldører skal alltid være låst.

6.3 All bruk av skytevåpen er forbudt.

6.4 Lek og unødig opphold i oppganger, kjellere og er ikke tillatt.

6.5 Lufting og tørking av tøy fra vinduer og over balkongkant er ikke tillatt.

6.6 Sykling og kjøring med motorkjøretøyer på plener er ikke tillatt. All lek skal foregå på lekeplassene.

6.7 Parkering og hensetting av motorkjøretøyer på borettslagets område er ikke tillatt utenfor de av styret godkjente oppmerkede plasser. Dette gjelder også båter og tilhengere. Opplag av kjøretøyer på disse plassene er ikke tillatt.

6.8 Det er ikke tillatt å montere antenner/parabol, motorvarmere, kabler eller annet teknisk utstyr på balkonger, vinduer, tak og fasader. Styret kan nekte oppheng av gardiner / persienner på innglassede balkonger om opphenget bryter med fasadens helhet / estetikk og / eller om slikt oppheng er til sjenanse for naboer i borettslaget. Ved montering av markiser vil styret kunne være behjelpelig med opplysning om riktig valg av mønster / farge.

6.9 Postkasser skal merkes med skilt levert av borettslaget. Disse bestilles ved henvendelse til driftstjenesten

7. Dyrehold.

HUND

7.1 Det er tillatt å holde hund i borettslaget. Dog ikke av ulovlige raser. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om hunde- hold før hunden "flytter" inn i borettslaget. Hunden må alltid gå i bånd.

7.2 Det er ikke tillatt å holde mer enn to hunder i hver leilighet. Det må alltid skrives en kontrakt på hver hund og kontrakten godkjennes av styret.

KATT

7.3 Det er tillatt å holde katt i borettslaget. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om kattehold før katten "flytter" inn i borettslaget. Kattesand og annet avfall fra katteholdet skal pakkes inn i plastemballasje, tapes igjen og kastes i søppelhus. Katten må alltid gå i bånd.

7.4 Det er ikke tillatt å holde mer enn to katter i hver leilighet. Det skal alltid skrives en kontrakt på hver katt, og kontrakten godkjennes av styret

7.5 Alt annet dyrehold er ikke tillatt, foruten om godkjenning av styret.

8. Bruk av leilighet

8.1 Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

8.2 Banking og boring og tilsvarende sjenerende støy må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje på hverdager mellom kl. 20.00 og kl. 07.00. På lørdager er slikt arbeid kun tillatt mellom kl 10.00 og kl 18.00.

8.3 Leiligheten skal brukes slik at det ikke sjenerer andre beboere. Ved festlige anledninger skal naboer varsles, om dette kan føre til noe mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke vanlige hensyn til naboene.

8.4 Bruk av kullgrill og åpen ild på balkongene er ikke tillatt. Gass- og el-grill er tillatt.

8.5 Musikkundervisning tillates kun etter godkjenning fra styret. Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 09.00.

8.6 Røyking i borettslagets oppganger og øvrige fellesarealer er ikke tillatt.

9. Indre vedlikehold

Det vises til vedtektene for Sinsenveien 3 borettslag, pkt. 5.1, 5.2 og 5.3.

9.1 Andelshaverens forsikringsansvar. Andelshaveren må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, kjellerboder og sportsbod (Hjemforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten.

9.2 Fremgangsmåte ved forsikringsskader.

Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring, skal meldes til styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Gjøres ikke dette, mister andelshaveren retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringsselskap.

9.3 Utskifting av inventar, og endring av bygningskonstruksjon. På egen bekostning kan andelshaveren skifte ut fast inventar; kjøkkeninnredning, garderobeskap, VVS-utstyr o.l. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller funksjonen til det gamle. F.eks. dersom badekaret fjernes, må dusjanlegg monteres. Ved fraflytting kan andelshaveren ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjenning fjernes eller flyttes. Slukene i badegulvet må alltid være åpne. Ved tilstopping vil vann kunne trenge ned i taket på underliggende baderom.

9.4 Baderomstak. Reparasjon av skader i baderomstak som skyldes vanninntrenging fra ovenforliggende leilighet, forårsaket av f.eks. tett sluk eller andre feil i vann og avløpsinstallasjonene, skal i sin helhet bekostes av eieren av den leilighet som har forårsaket skaden. Unntatt er skader som dekkes av borettslagets forsikring. Dette gjelder plutselig vannutstrømming fra hovedvannrør og hovedavløpsrør, samt andre rør som ligger innstøpt i bygningens betongkonstruksjoner. Anmeldelse av slike skader skal gis til styret.

9.5 Fortolkning. Forsikringspolisene har høyere prioritet enn disse regler.

10. Fellesrom.

10.1 Sykkelsbod skal bare brukes til hensetting av sykler, ski, barnevogner og større lekeutstyr. Alt lagring foregår på andelshavers ansvar.

10.2 Oppbevaring av motorsykler, mopeder og andre motor- kjøretøyer i fellesrom er forbudt. Oppbevaring

11. Fellesområder.

11.1 Grøntanleggene i borettslaget er felles eiendom. Kast ikke papir, søppel o.l. på eiendommen. Anlegging av privat beplantning må forelegges styret til godkjenning. Beboerne skal også holde området foran inngangspartiet ryddig.

11.2 Borettslaget skal vedlikeholde egen lekeplasser for barna.

11.3 Hver andelshaver har rett til å bestille opp samme antall nøkler som medlemmer i husstanden, pluss to ytterligere nøkler. Bestillinger utover dette krever særegen godkjenning av styret.

11.4 Ordensregler for takterassen:

1. Takterassen er for alle - Andre skal kunne trives på takterrassen samtidig som deg.

2. Husk å rydde etter deg - Ta med søpla og kast denne.

3. Det skal være ro etter kl. 23 - Og støynivået skal ikke plage andre før kl. 23, heller.

4. De som har med seg besøk er også ansvarlig for at de følger reglene våre.

5. Minner på at alle inngangsdører skal være lukket til enhver tid, selv om man inviterer gjester. Det er ikke tillatt å sette disse i åpen stilling.

6. Ta hensyn nedover i etasjene - Trapper og ganger er ikke oppholdsrom. Folk vil sove. Folk vil våkne opp til fine fellesarealer.

7. Det er ikke tillatt å røyke på takterassen.

8. Det er ikke tillatt å grille på takterrassen, da røyk trekker inn i de mange ventilasjonene og kommer inn i leilighetene.

9. Privat gjenstander skal ikke lagres på taktrassen.

12. Renhold og søppel.

12.1 Styret har anledning til å leie inn et rengjøringsfirma til renhold av alle fellesarealer.

12.2 Beboerne skal holde fellesarealene i kjellere rene.

12.3 Det er ikke tillatt å midlertidig lagre søppel og avfallspapir i oppgangene før dette skal kastes. Søppel skal være godt innpakket når det skal kastes.

12.4 Det er ikke lov å kaste glass, sprøyter, etsende eller brennbare væsker i søppelsystemet.

12.5 Det er ikke tillatt å kaste juletrær på andre steder enn anvist av Oslo Kommune.

13. Brann

13.1. Andelseier plikter å gjøre seg kjent med brannplan, evakueringsplan og borettslagets sikkerhetsrutiner.

Andelseiere skal opptre aktsomt i sin omgang med ild, varmekilder, kokeplater mv slik at det ikke oppstår fare for brann eller brannutrykning.

13.2. Rømningsveier (trapper og korridorer) skal alltid være frie for hinder i tilfelle brann. Det er forbudt å sperre brannporter (dører som er merket med utgang eller nødutgang) eller la disse stå i åpen stilling. Vaktmester kan uten varsel fjerne gjenstander som er oppbevart i fellesarealer.

13.3. Andelseier er selv ansvarlig for at indre brannvarsler er i forskriftsmessig stand. Andelseier må umiddelbart melde fra til styret ved mistanke om feil på røykvarsler. Demontering eller tildekking av brannvarsler er strengt forbudt.

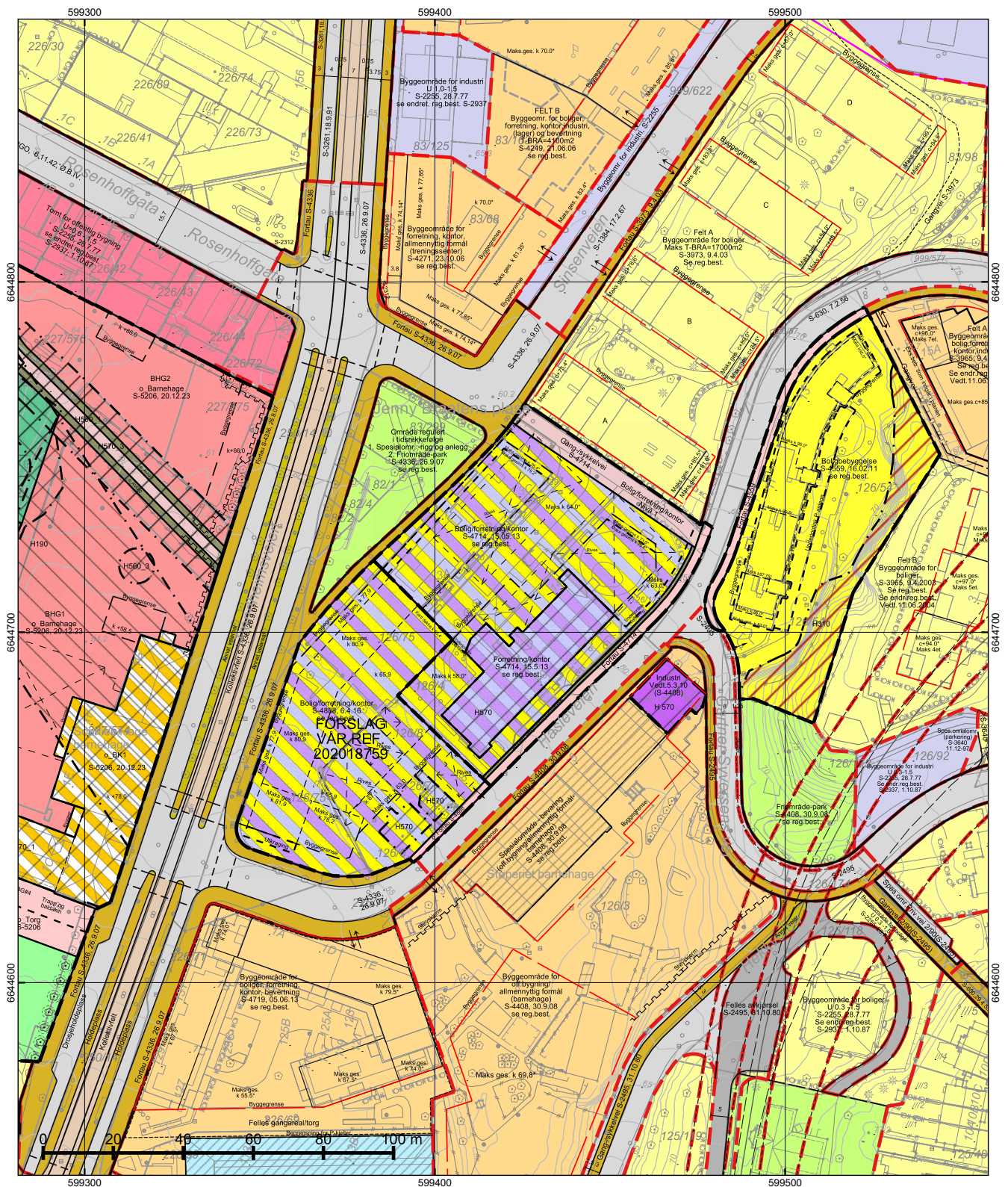
Andelseier må også betale for medgått tid å utbedre feil i anleggene som følge av slik demontering.

13.4. Andelseier må ikke oppbevare gjenstander som kan utgjøre noen risiko for andre, verken i bolig, fellesområder, utearealer eller bod.

13.5. Dersom andelseiers opptreden medfører unødig brannutrykning herunder i forbindelse med matlagning, er andelseier erstatningsansvarlig for borettslagets utgifter i denne forbindelse.

HVER ENKELT BEBOER ER ANSVARLIG FOR AT HUSORDENSREGLENE BLIR OVERHOLDT.

DISSE HUSORDENSREGLENE SKAL I STØRST MULIG GRAD SIKRE ALLE BEBOERE ORDEN, RO OG HYGGE I BORETTSLAGET.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvridistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

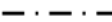
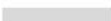
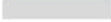
Originalformat: A3

Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 139065/ 86506582	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: SINSENVEIEN 3B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/4	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpSikringGrense
	65 - Spesialområde privat vei		RpFareSone
	70 - Felles avkjørsel		RpFareGrense
	71 - Felles parkering		70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		73 - Felles gangareal
	140 - Bolig/forr./kontor		311 - Annet veiareal
	141 - Forr./kontor/offentlig		312 - Fortau
	149 - Offentlig/allmenntilgj.		313 - Skulder - bankett
	150 - Industri m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		913 - Formåvavgrensning
	311 - Annet veiareal		925 - Gesimslinje
	312 - Fortau		930 - Reguleringslinje
	313 - Skulder/bankett		934 - Regulert trikkespor
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		936 - Regulert fotgjengerovergang
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		964 - Regulert u-gradgrense
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Formålgrense
	1110 - Boligbebyggelse		Foreløpig plan
	1161 - Barnehage		Plangrense (gammel lov)
	1340 - Industri		Plangrense (ny lov)
	1600 - Uteoppholdsareal		RpRegulertHøyde
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Grense for bebyggelse
	1802 - Bolig/forretning/kontor		Byggegrense
	1810 - Forretning/kontor		Beregnet senterlinje veg
	2012 - Fortau		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2013 - Torg		Underjordisk anlegg
	2015 - Gang-/sykkelveg		Byggegrense
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Bebyggelse som inngår i planen
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	3050 - Park		Regulert stoyskjerm
	662 - Spesialområde bevaring kontor		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmenntilgj.		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		Oppheving av eiendomsgrense
	RpBestemmelseGrense		Inn-/utkjøring
	RpAngittHensynSone		Avkjørsel
	RpAngittHensynGrense		Eksisterende tre som skal bevares
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		

Nabolagsprofil

Sinsenveien 3B - Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 234 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Carl Berners plass i Trondheimsveien Linje 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole	18 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

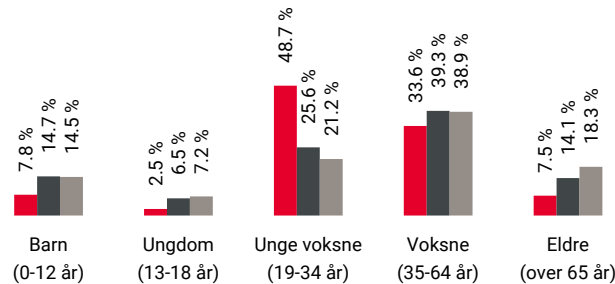
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Carl Berners plass...	2 899	1 961
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	2 min 0.1 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	3 min 0.2 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Hasleveien	1 min
Coop Mega Carl Berner Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

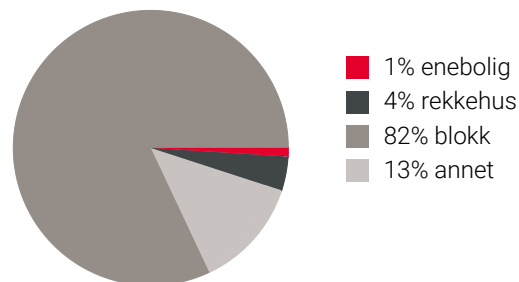
⚽ Lindeberglia Ballbinge 6 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Rosenhoff 6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

🏊 SATS Carl Berner 2 min 🚶

🏊 Fresh Fitness Sinsen 2 min 🚶

Boligmasse



«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

Sitat fra en lokalkjent

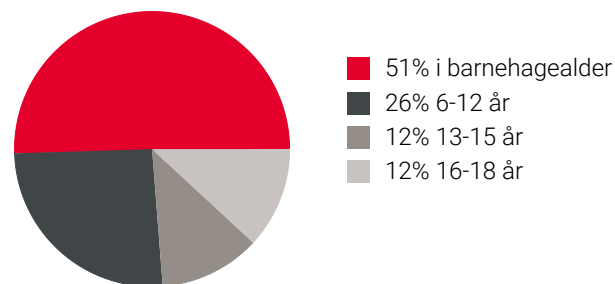


Varer/Tjenester

📦 Carl Berner passasjen 2 min 🚶

🏪 Apotek 1 Carl Berner 2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

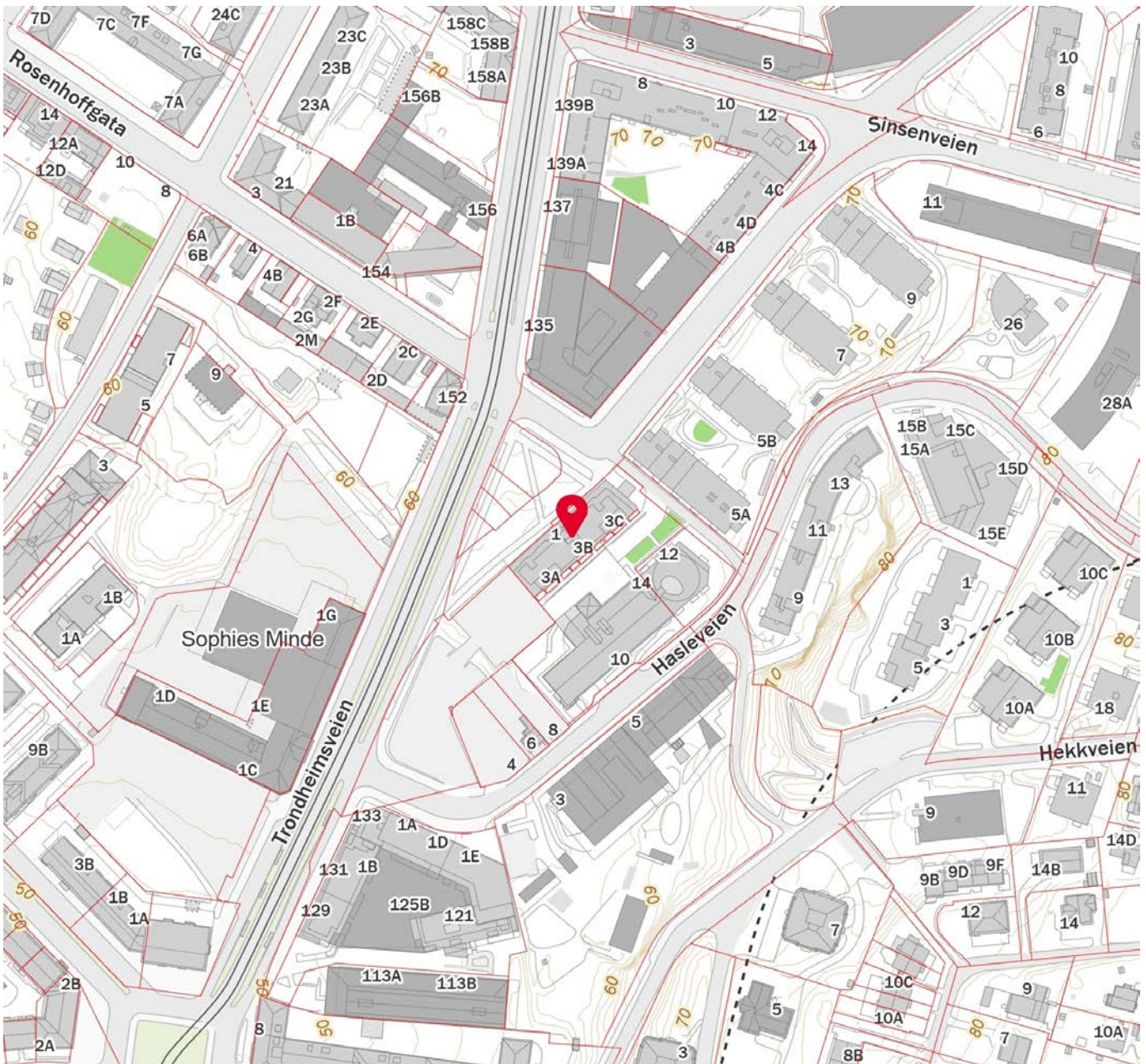
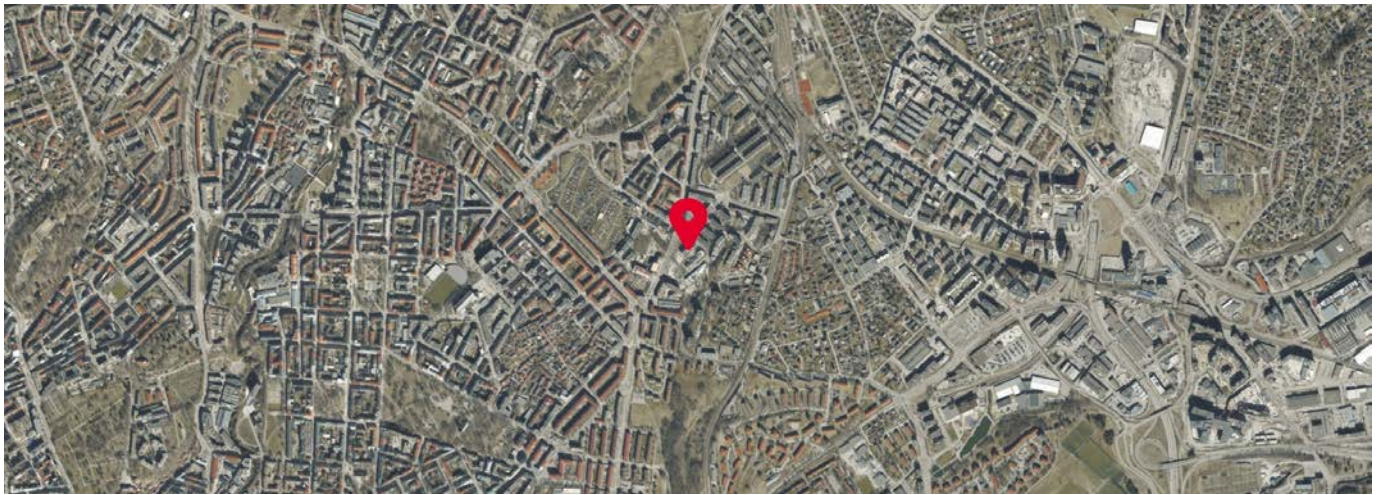


0% 57%

Hasle/Carl Berners plass østre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sinsenveien 3B
0572 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca Gravador**Telefon:** 991 00 168
E-post: blanca.gravador@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre