

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 5 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 480 000,-
Omkostn.: Kr 9 645,-
Total ink omk.: Kr 5 689 645,-
Felleskostn.: Kr 9 164,-
Selger: Daniel Zamora

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 58/63 kvm
Tomtstr.: 58835 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 39
Andelsnr.: 1304
Oppdragsnr.: 1002260121

Herlig 2R toppleilighet m/ privat takterrasse på 49 kvm. Fjordutsikt. Garasje m/lader. Heis. IN-ordning!

Velkommen til Sinsenveien 84A - en sjelden 2-roms med privat takterrasse mellom Løren og Refstad!

Kvaliteter:

- Fantastisk takterrasse med pergola og utekjøkken fra 2024
- Nydelig fjordutsikt og kveldssol
- Garasje plass med lader
- Heis i bygget
- Ny kjøkkeninnredning og hvitevarer i 2023
- Overflater i alle rom (unntatt bad) fornyet i perioden 2023-2026
- Bygg fra 2008
- Gjesteparkering
- V.vann/fyring og varmpumpe
- TV/internett ink. i felleskostnader

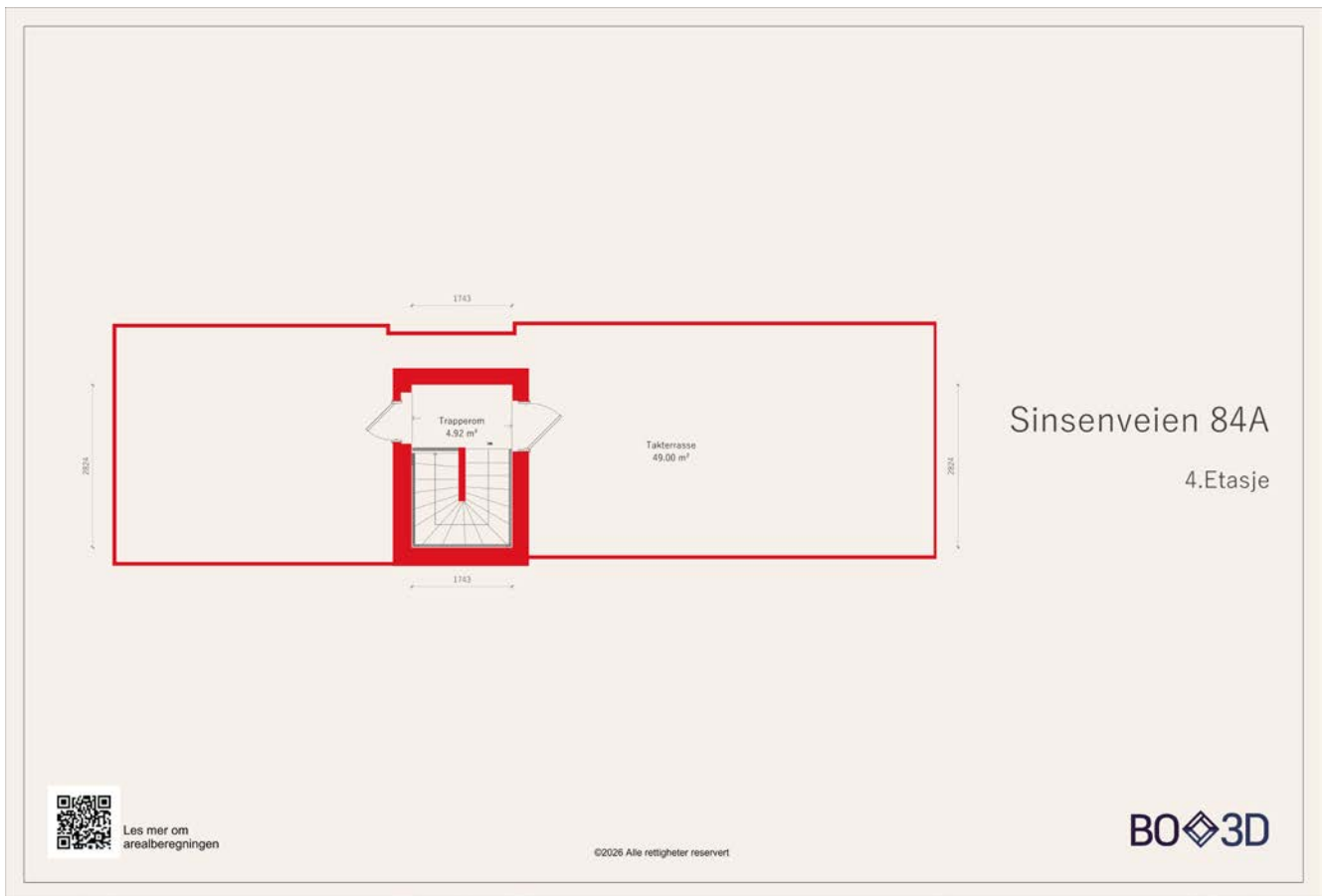
Boligens fellesgjeld kan nedbetales slik at felleskostnader reduseres til ca. kr 5 513,- pr. mnd!

Enkel tilgang til "alt" man skulle trenge i hverdagen. Gode forbindelser til kollektiv transport og Flybussen. Gangavstand til blant annet Bjerke, Hasle, Sinsen, Carl Berner, Torshov og Grefsen. Flotte trenings- og turmuligheter i området!

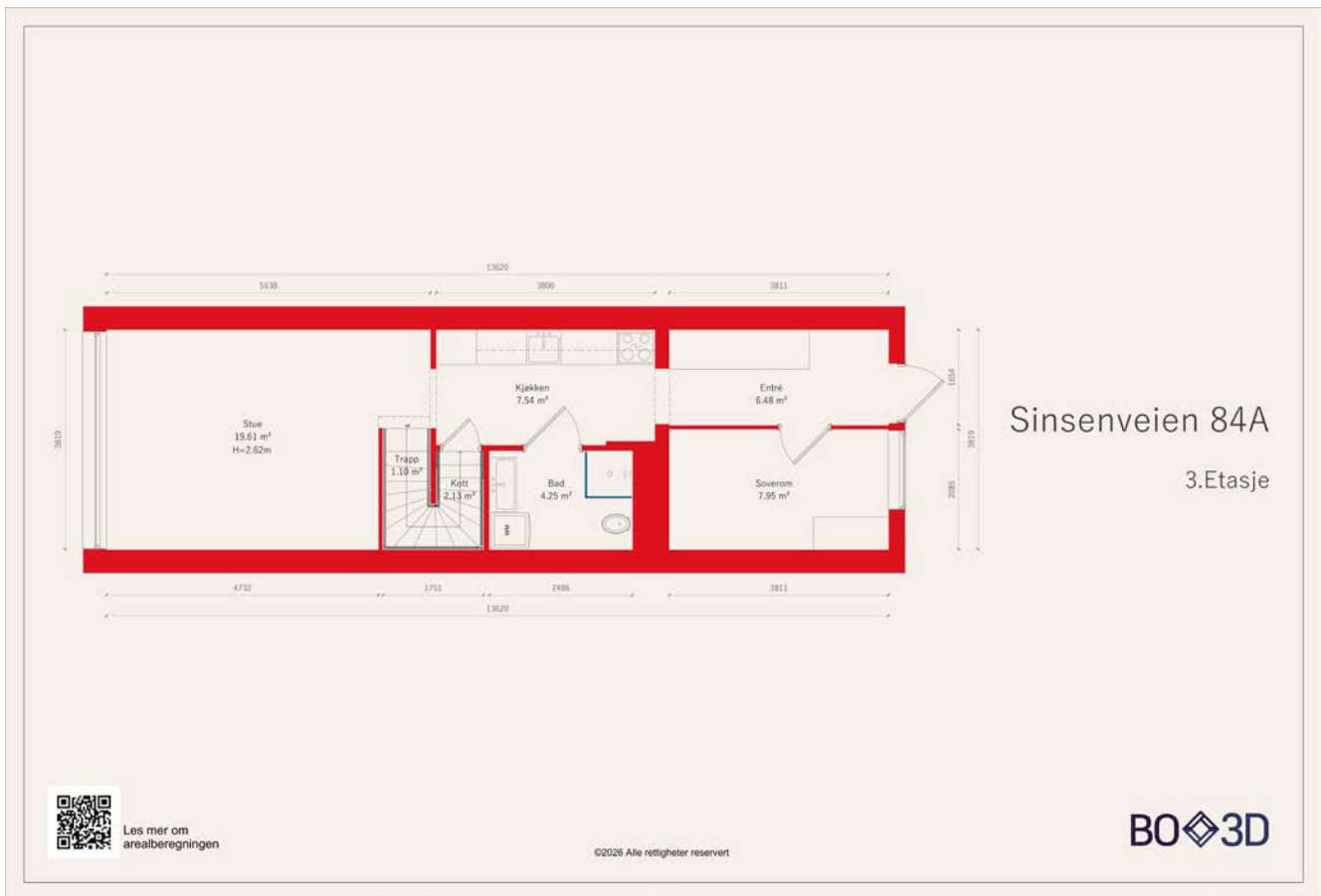


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	30
Nabolagsprofil	55
Egenerklæring	79
Budskjema	112



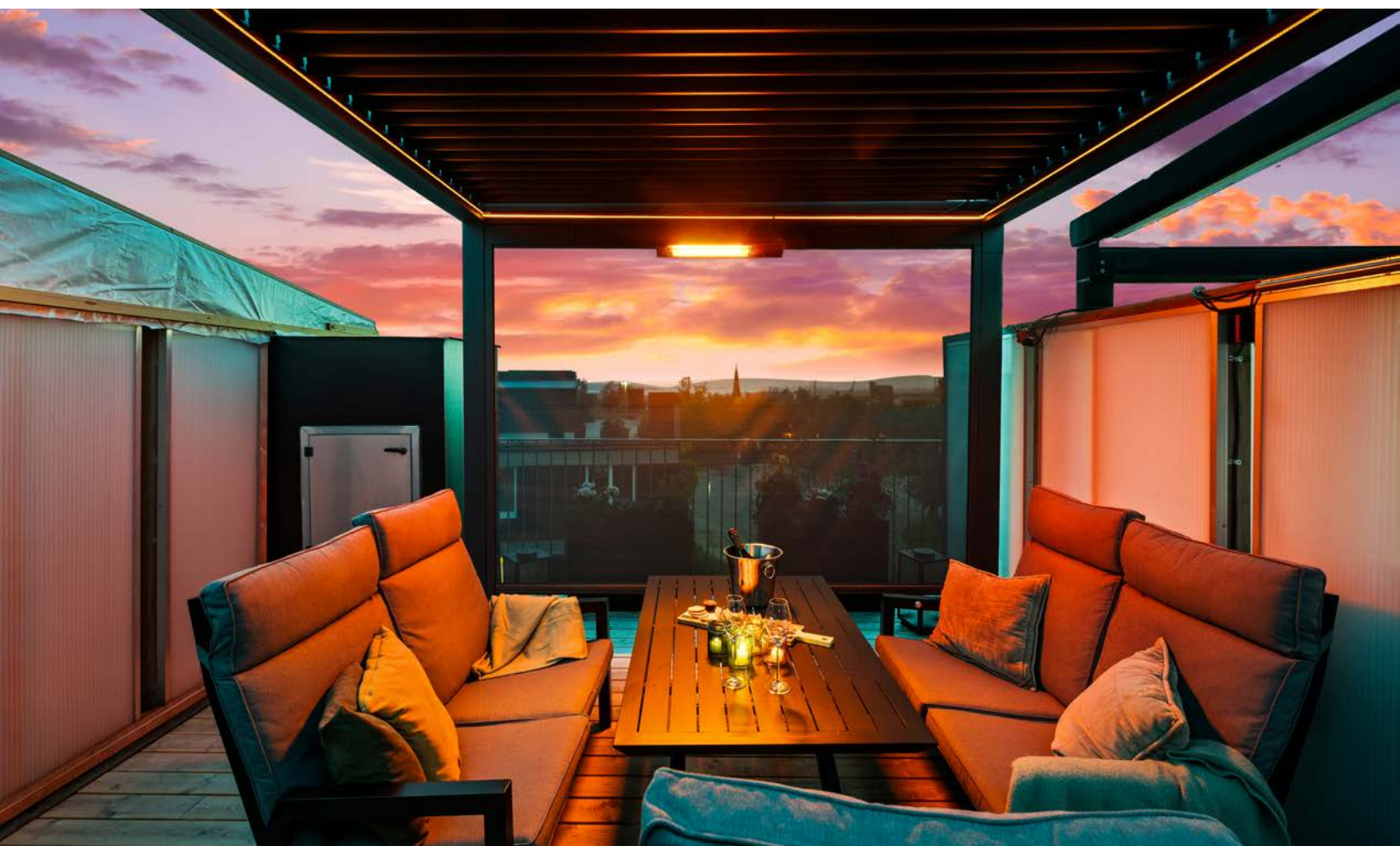
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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





























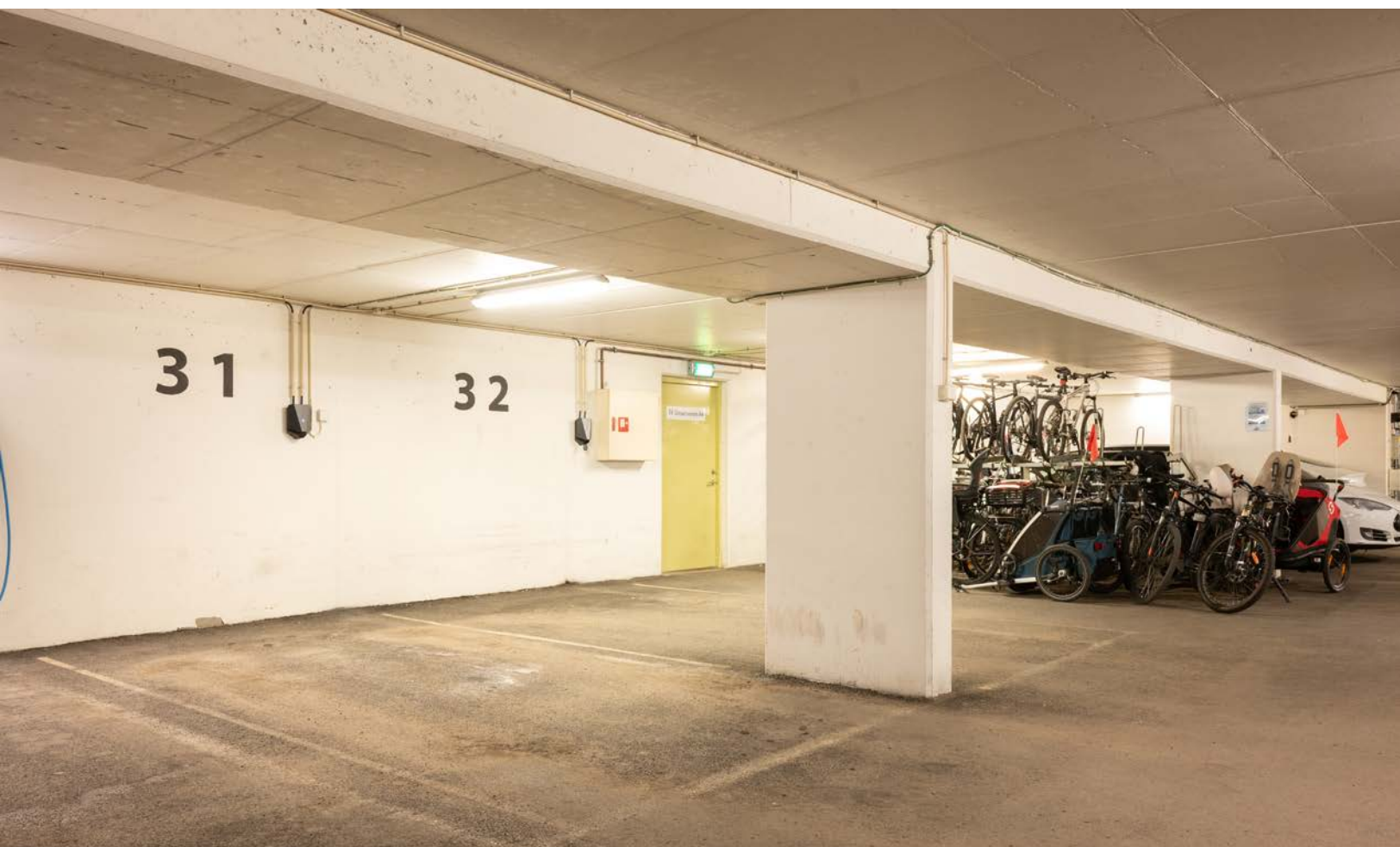
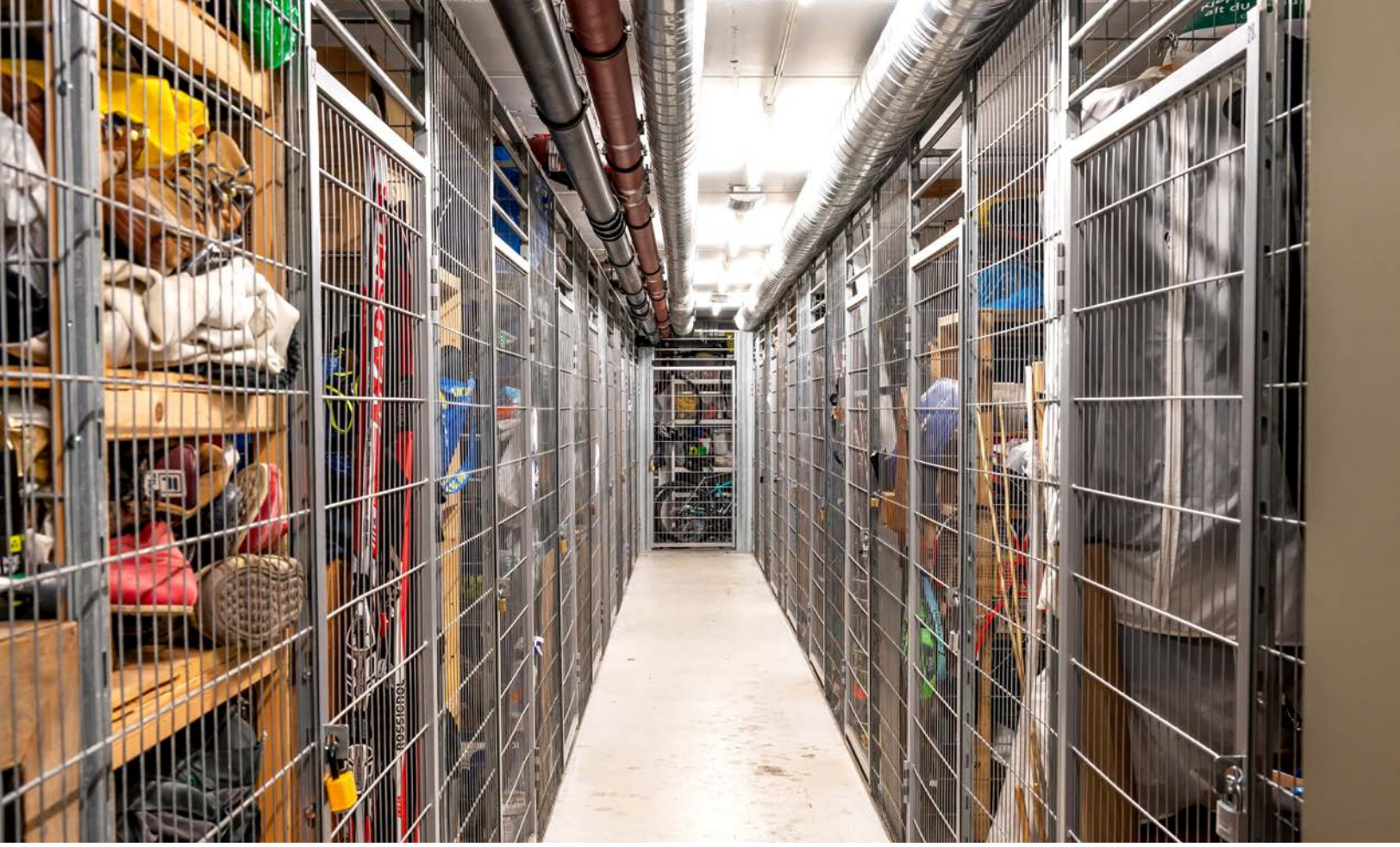


















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 63 kvm

TBA: 49 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm - Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 53 kvm - Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad/wc.

4. etasje

BRA-i: 5 kvm - Trapperom/mellomgang.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

49 kvm - Privat takterrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer en ekstern bod. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boder 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

58835 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et veletablert boligområde mellom Refstad og Løren. Dette er et område som er meget sentralt, men er fortsatt rolig, og med det meste du trenger i hverdagen rett i nærheten.

Noe av det som gjør området så attraktivt er nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, tur områder, grøntareal og daglige servicetilbud. Fra leiligheten kan du følge en utrolig hyggelig sti langs Alnaelva og ned til Bjerkedalen park som er en skjult perle. Parken ble åpnet i oktober 2013 og består av ca. 38 mål med fasiliteter som badedam, barnehage, ballplass, utekaféen Paviljongen, opparbeidede grøntområder, samt skøytebane og akebakke på vinterstid. Bjerkedalen er kjent for å være en flott park med imponerende arkitektur.

En har også Lillomarka og Grefsenkollen svært nært, stedene er to fantastiske turmål. Grefsenkollen har kanskje den restauranten med flottest utsikt i Oslo, samt et tradisjonelt alpinanlegg i utvikling. I nærområdet ligger også Årvoll Gård, som har en rekke kulturelle arrangement og aktiviteter for store og små. Årvoll Gård leier også ut lokaler til ulike arrangement. Om sommeren er badedammen på Årvoll og Bjerkedalen et fantastisk samlingspunkt for små og store. Ved grensen til marka finner du "Isdammen". Perfekt sted for grilling og kos i rolige og idylliske omgivelser.

For dagligvarehandelen har man Rema 1000 og Kiwi i gangavstand fra eiendommen. I nærområdet finner du både Løren Torg, Økern Portal, Vinslottet og Årvoll senteret, hvor man har det meste man trenger av servicetilbud og fasiliteter. Storo kjøpesenter er et stort kjøpesenter i kort avstand fra eiendommen med bil eller buss. Senteret ligger i Nydalen som er et etablert område der du finner alt fra treningssenter, butikker, kino og cafeer.

For den treningsglade er Lørenbanen, Økern bad, Refstadsvingen ballplass, Evo Løren, Sterk, Fitness 24 Seven Bjerke og Puls Bjerke alle innenfor kort avstand. Dette området har vært i sterk utvikling de siste årene med store fremtidsplaner for bydelen. Økern sentrum skal settes på kartet med spennende arkitektur og åpen bystruktur med torg, møteplasser og grøntområder. Økern er en del av Hovinbyen, Oslos nye byutviklingsområde med fokus på sykkelvei og offentlig transport.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskiltet ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport datert 25.05.2026 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

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Alder: 2008.

DØRER

Ytterdør i aluminium med glassfelt. Glassfeltet har frosted folie på innsiden. To dører med glassfelt ut på takterrassen. Den ene døren er byttet i 2025.

BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

Takterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 49 kvm. Skillevegg mot nabo. To sluk i terrassen med adkomst til sluk. Høyde på rekkverk er ca. 118- 119 cm. Det er opplyst at alt av terrassebord og tilfarere er byttet i 2024. Det er også montert pergola på deler av terrassen og utekjøkken.

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

Boligen har etasjeskille i betong.

VANNLEDNINGER

Vannrør i kjøkken: Rør i rør i benkeskap. Det er tettemuffer på rørene. Bad: Rørskap med samlestocker og stoppekraner. (Betjenes med skrutrekker/egen nøkkel). Det er drengåpning i skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann ut på baderomsgulvet.

AVLØPSRØR

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

VENTILASJON

Balansert ventilasjon. Konstant grunnavtrekk på badet og på kjøkkenet gjennom avtrekksventiler. Tilluft i stuen og på soverommet. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal.

VARMESENTRAL

Nedfelt radiator i gulvet foran terrassedøren tilkoblet vannbåren varme og "vanlig" radiator på soverommet. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiator. Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal. Luft til luft varmepumpe. Inndelen er plassert i stuen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Det lagt slange til kondensvann fra den utvendige delen av varmepumpe som leder

kondensvann til sluk på takterrassen.

VARMTVANNSTANK

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 16 kurser. Hovedsikring på 40 A.

HULLTAKING

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer (stue): Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vinduene «henger» og slår i karmen ved lukking. Det er skader i treverk og beslag utvendig. Tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vinduer bør justeres. Avvikene er meldt inn til borettslaget av eier. Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Overflater vegger og himling - Bad: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker, primært i dusjonsen. Det kan være flere årsaker til riss i fuger. Det kan være bevegelse i konstruksjoner, feil påføring og/eller feil blandingsforhold ved påføring. Riss i flisfuger kan også skyldes alder. Tiltak: Fuger bør skiftes ut. Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger. Badet fungerer med påviste avvik, men riss kan utvide seg og vil også gi noe mer fuktgjennomtrekking inn på bakenforliggende konstruksjoner.
- Overflater gulv - Bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Tiltak: Når det gjelder manglende høyde mellom slukrist og terskel så er sluket tett på døren. Det er målt ok fall på gulvet og det er vurdert at i praksis så vil ikke dette utgjøre noen risiko for at vann skal renne ut av rommet.
- Sluk, membran og tettesjikt - Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekkliste fra entreprenør etc. Tiltak: Det er

viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer.

- Sanitærutstyr og innredning - Bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres.

- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Denne type rapporter skal synliggjøre manglende merking som avvik. Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Avviket med merking av rør har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.

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:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Ufaglært arbeid i 2023. Bytte av baderomsinnredning. Satt inn håndklestang på vegg.

- Ufaglært arbeid i 2026: Satt inn regndusjhonde på bad. Ny fuge ved dusjdører. Tak på bad er malt.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- Ja. En av ytterdørene i andre etasje hadde sprukket opp og ble byttet i regi av borrettslaget i år 2025. Borrettslaget burde ha nødvendig dokumentasjon om arbeid. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja. Faglært arbeid av Refstadhagen Borettslag i 2025: Ytterdør med skader ble byttet i regi av borrettslaget. Borrettslaget burde ha nødvendig dokumentasjon om arbeid.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- Ja. To av de øvre vinduene i stuen er vanskelige å lukke, og takstmann konstaterte at to av de nedre vinduene er punkterte. Dette var ukjent for meg fordi sofa og solskjerming har dekket vinduene. Feilen ble registrert 21. mai og er meldt til borettslaget for videre oppfølging.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Faglært arbeid utført av BEST I TEST VARMEPUMPER AS i 2023: Montert pumpe for kondensvann på varmepumpe.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- Ja. Det er for tiden byggearbeid utenfor eiendommen knyttet til utbygging av Nye Aker Sykehus. Arbeidet er estimert til å pågå frem til 2031.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Det er montert pergola på takterrassen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja. Faglært arbeid utført av Refstadhagen Borettslag i 2024: Borettslaget bestemte seg for å bytte ladeinfrastruktur, og alle beboere fikk ny ladeboks og opplegg

- Ufaglært arbeid utført i 2023: Alle overflater er helsparklet og malt. Byttet gulv til énstavs laminat gjennomgående i hele leiligheten samt gulvlist. Satt inn vegg mellom soverom og gang med dør (tidligere to store skyvedører). Innredet gang med garderobe og klesstativ. Byttet baderomsinnredning. Alle kjøkkenfronter er slipt og malt. Satt inn ny stekeovn med dampfunksjon, integrert kombiskap og oppvaskmaskin. Montert pumpe for kondensvann på varmepumpe. Alle stikkontakter og brytere er byttet samt termostat på bad. Ny benkeplate med underlimt vask. Alle tak er malt, unntatt bad. Tilpasset solskjerming på vinduer.

- Ufaglært arbeid utført i 2024: Alt av terrasse- og bjelkebord er byttet. Montert vedlikeholdsfri pergola. Montert vedlikeholdsfri utekjøkken med vann og direkte tilkobling til sluk. Satt inn spilevegg mellom utekjøkken og ventilasjonsanlegg på bygget. Montert tujahekk og kasse. Satt inn stikkontakter (vennetjeneste). Satt inn lys og varmelamper på pergola.

- Ufaglært arbeid utført i 2026: Alle overflater er malt. Trapp og rekkverk er slipt og malt. Satt inn regndusjhode på bad. Ny fuge ved dusjdører og kjøkken. Tak på bad er malt.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten ligger flott til i byggets toppetasje (3. etasje) med adkomst via heis eller felles trappeoppgang og inneholder:

Entré/gang, stue med delvis åpen kjøkkenløsning, trapp- og mellomgang med lagring, privat takterrasse på 49 kvm, soverom og bad/wc.

I tillegg disponerer boligen 1 kjellerbod på ca. 5 kvm, 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg med el-bil lader, samt tilgang til bruk av borettslagets øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Standard

ENTRÉ

Pent og praktisk inngangsparti med plassbygget skyvedørsgarderobeløsning. Skyvedørsgarderoben oppleves som en walk-in garderobe med klesoppheng og hyller som ble satt opp i 2023. Ved inngangspartiet er det god plass til å sette fra seg yttertøy og sko for besøkende.

STUE

Delikat og innbydende stue med store vindusflater som slipper godt til med naturlig lys inn til hele rommet. Vinduene strekker seg fra gulv til tak, og er utstyrt med spesialtilpasset solskjerming som ble installert i 2023. Fine møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe, spisebord og stor TV om ønskelig. Ved stuens kortvegg er det montert varmepumpe på vegg.

KJØKKEN

Moderne kjøkkenløsning i delvis åpen løsning med stue. Godt med oppbevarings- og lagringsplass i skap, skuffer og på kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredning med malte, glatte skapfronter som ble slipt og malt i 2023. Ny benkeplate i tre fra 2023 og oppvaskkum med ett-greps svingbart blandebatteri (også 2023). Alle hvitevarer er integrerte og inkluderer induksjon koketopp, stekeovn med dampfunksjon, oppvaskmaskin, samt kjøle- og fryseskap. Alle hvitevarer er nye fra 2023 og vil medfølge leiligheten ved salg.

TRAPPEROM/MELLOMGANG

Pent trapperom og mellomgang som fører deg til leilighetens private takterrasse. Det er adkomst til takterrassen fra to sider av mellomgangen. Overflater, rekkverk og trappeitrinn i trappegangen ble pusset opp i mai 2026. Det er et praktisk lagringsrom

under trappen.

TAKTERRASSE

Fantastisk takterrasse på hele 49 kvm med adkomst fra leilighetens trappegang gjennom to separate balkongdører. Takterrassen fikk en omfattende oppgradering i 2024 med ny og vedlikeholdsfrie pergola og utekjøkken. Utekjøkkenet er utstyrt med egen vask og direkte tilkobling til vannsluk. Det ble satt inn spilevegg for å skille mellom utekjøkken og ventilasjonsanlegget på terrassen. I samme periode, ble alt av terrasse- og bjelkebord fornyet, og det ble satt inn belysning og varmelamper på terrassen. Takterrassen kan fint deles inn i ulike soner med plass til sittegruppe, solsenger, planter og øvrig pynt. Nydelig utsikt som strekker seg helt ned til Oslofjorden og sol fra morgen til kveld. Utekjøkken og grill er frittstående, men vil medfølge leiligheten ved salg.

SOVEROM

Lyst og tilbaketrukket soverom med god plass til dobbeltseng og oppbevaring. Garderobeskap helt opp til høyden sørger for maksimal utnyttelse av arealet. Soverommet er i dag innredet med en 180 cm x 200 cm seng. Inngangsdøren til soverommet er ny fra 2023.

BAD/WC

Lyst og tidløst baderom med moderne løsninger. Baderomsinnredning inkluderer vegghengt wc, servant med vegghengt skap, speilskap og dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Oppbevaringsløsninger ble byttet ut i 2023, og i 2026 ble det satt inn regnfallsdusj. Badet holder ellers standard fra byggeår, 2008. Opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulv.

OVERFLATER

GULV

Enstavs laminat i alle rom. Fliser på bad/wc. Trappetrinn er malt i 2026. Laminat i oppholdsrom ble fornyet i 2023.

VEGGER

Malte flater i alle rom. Fliser på bad/wc. Vegger og rekkverk i trapperom er malt i 2026. Øvrige overflater i oppholdsrom er malt i 2023.

HIMLING

Malte himlingsplater i alle rom og på bad/wc. Himling i oppholdsrom er malt i 2023. Himling på baderom er malt i 2026.

Innbo og løsøre

Følgende vil medfølge leiligheten ved salg:

- Vegghengt TV-benk (Bolia, ny pris kr. 18 000,-)
- Taklampe over spisebord i stue
- Pergola på takterrassen (verdi kr. 80 000,-)
- Utekjøkken og grill (verdi ca. kr. 50 000,-)

Utemøbler og putekasse plassert på takterrassen (nye i 2024) og vaskemaskin på bad/wc (fra 2023) med vask og tørkefunksjon kan kjøpes etter nærmere avtale med selger.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer vil medfølge leiligheten ved salg. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse, annet enn eventuelt gjenlevende leverandørgaranti.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er borettslagets leverandør av TV- og internettjenester. Grunnpakke er inkludert i månedlige felleskostnader.

Utstyr til tjenestene er ansett som borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.

Parkering

Det medfølger eksklusiv bruksrett til 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Forretningsfører fakturerer kr. 155,- per måned sammen med månedlige felleskostnader for bruk av plassen.

Plassen er ca. 225 cm. bred og er merket 31.

Det er montert elbillader på plassen. Strømabonnement må tegnes av ny eier og man vil motta en separat faktura på faktisk forbruk iht leverandørens satser.

Det er også en stikkontakt ved parkeringsplassen til bruk av støvsuger etc.

Det må påregnes evt. dokumentavgift, administrasjonsgebyr og eierskiftegebyr til forretningsfører for plassen.

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP5483236

Diverse

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

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet via varmepumpe og radiatorer med vannbåren varme. Elektriske varmekabler på bad/wc. Elektrisk varmelampe montert på takterrassen i 2024.

Nåværende eier justerer temperaturen på radiatorene og varmepumpen med smart-styring via mobilappen Tado.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om 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/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 200 000

Omkostninger kjøper

5 200 000 (Prisantydning)

480 000 (Andel av fellesgjeld)

5 680 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 255 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 645 (Omkostninger totalt)

18 545 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 345 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 689 645 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 698 545 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 701 345 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 126 123 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 504 490 for år 2024

Tilbud om 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

TV/internett (grunnpakke), Varmtvann/fyring, vedlikeholdsfond, kommunale avgifter, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader fordeler seg slik:

Felleskostnader, kr. 3 746,-

Felleskostnader 3, kr. 910,-

Bilplass, kr. 155,-

Renter lån, kr. 3 603,-

Avdrag lån, kr. 4 867,-

Reduksjon renter lån, -kr. 2 050,-

Reduksjon avdrag lån, -kr. 2 769,-

Vedlikeholdsfond, kr. 202,-

Get leie, kr. 500,-

Totale felleskostnader per måned utgjør kr. 9 164,-

Borettslaget har et lån med IN-ordning som vil si at andelseier kan nedbetale andel fellesgjeld på dette lånet. Saldo på IN-lån er per 04.05.2026 kr. 480 286,- Dersom lånet nedbetales vil felleskostnadene reduseres med kr. 3 651,- pr. mnd. Felleskostnadene vil ved nedbetaling av IN-lån utgjøre kr. 5 513,- pr. mnd.

Borettslaget har et lån hvor neste avdrag forfaller til betaling 30.06.2026, dette vil utgjøre kr. 41,- pr. mnd for denne andelen.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker boligens andel av borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget kan ha tatt beslutninger om endring/økning i felleskostnader etter at markedsføringen har blitt utarbeidet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 164

Andel Fellesgjeld

Kr 480 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.05.2026

Andel fellesformue

Kr 13 919

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Refstadhagen Borettslag

Organisasjonsnummer

993168424

Andelsnummer

1304

Om borettslaget

Refstadhagen borettslag består av 42 andeler og har ingen ansatte.

Det er avtale om vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.

Borettslagets eiendommer er forsikret, og denne dekker bygningene og fellesareal. Skade på bygning dekkes av boligselskapets byggningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Saker nevnt i styrets siste årsberetning (2025/2026):

- Styret har de siste ukene brukt betydelig tid på en forespørsel datert 13. mars 2026 fra Helse Sør-Øst (HSØ) angående midlertidig erverv av deler av borettslagets fellesareal vest mot Aker sykehus. Bakgrunnen er tekniske utfordringer og infrastrukturarbeider knyttet til utbyggingen av Nye Aker Sykehus, som har medført et behov for areal som ikke var avsatt i den opprinnelige reguleringsplanen. Styret har engasjert juridisk bistand fra Usbl for å sikre at borettslagets interesser blir ivaretatt, og vi har stilt krav til HSØ om skriftlig redegjørelse, at vi blir holdt skadesløse for eventuelle bygningsskader, samt konkrete avbøtende tiltak for støy og støv i anleggsperioden. Det er planlagt en felles befaring med utbygger i mai 2026 for å få markert de foreslåtte grensene i terrenget. Styret vil holde andelseierne orientert om utviklingen, og vi understreker at ingen endelig avtale vil bli inngått før det foreligger en tilfredsstillende juridisk og teknisk avklaring.

- Styret har i perioden behandlet flere nabovarsler knyttet til utbyggingen av Nye Aker sykehus i nærområdet, herunder tiltak ved Nordre Sinsen gård og PHA Midt (barne- og ungdomspsykiatri). Sakene gjelder både bruksendring av eksisterende bygg, oppføring av ny bebyggelse og opparbeidelse av uteområder. Styret har gjennomgått tilgjengelig dokumentasjon og vurdert mulige konsekvenser for borettslaget. Det er særlig lagt vekt på forhold knyttet til anleggsperioden, herunder støy, støv og trafikk. Styret har gitt merknader der det er vurdert som hensiktsmessig, og vil følge utviklingen videre og informere beboerne ved behov.

- Borettslaget har siden høsten 2025 hatt en pågående vannskadesak knyttet til takterrasse i Sinsenveien 84. Saken har vist seg mer kompleks enn først antatt, og det er gjennomført flere befaringer og innhentet faglige vurderinger fra entreprenører og rådgivere. Det arbeides fortsatt med å avklare årsaksforhold og riktig utbedringsløsning. Styret har engasjert ekstern byggherrerepresentant for å sikre forsvarlig gjennomføring av videre arbeid, herunder ivaretagelse av byggherreansvar og koordinering av tiltak. For å sikre nødvendig fremdrift har styret tatt opp lån innenfor eksisterende pantesikkerhet. Arbeidene vil bli gjennomført i etapper, og styret vil holde beboerne orientert om videre utvikling i saken.

- Bospar AS, som ble engasjert i forrige styreperiode, har i perioden arbeidet med gjennomgang av borettslagets drifts- og leverandøravtaler med sikte på å redusere kostnader og forbedre avtalevilkår. Arbeidet har blant annet omfattet renovasjon, ventilasjon, skadedyrkontroll, vaktmester og renholdstjenester samt enkelte andre løpende driftsavtaler. Flere avtaler er reforhandlet eller endret i perioden. Endelig avregning av faktisk besparelse og honorar til Bospar gjenstår og vil bli fulgt opp videre av styret.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av deler av borettslagets fellesgjeld (IN-ordning). Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Borettslagets felleslån per 04.05.2026:

Lånenummer: 115052110, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år

Rentesats per 04.05.2026: 4,04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 04.05.2026: kr. 42 701 703,-

Andel av saldo: kr. 462 087,-

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 980 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): kr. 609 534,-

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Ved innfrielse av dette lånet, vil månedlige felleskostnader reduseres med kr. 3 651,-.

Lånenummer: 15162101150, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år

Rentesats per 04.05.2026: 5,05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 04.05.2026: kr. 1 000 000,-

Andel av saldo: kr. 18 199,-

Neste termin/avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2056)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr. 41,- per måned for andelen som skal selges.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må

være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst av megler. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

Garasjeanlegget

- Styret kan fastsette ordensregler for bruken og størrelsen på felleskostnadene som betales hver måned.

- Parkeringsplassene i kjeller er fellesareal med en eksklusiv bruksrett knyttet til enkelte leiligheter. Garasjeplassen(e) skal følge andelen ved overdragelse, men kan omsettes fritt mellom andelseierne uavhengig av leiligheten. Hver andelseier kan

maksimalt ha eksklusiv bruksrett til to garasje plasser.

- Før en overføring av garasje plass med eksklusiv bruksrett, skal det informeres internt i borettslaget om dette av styret til alle andelseiere i borettslaget, slik at alle interesserte kan melde sin interesse. Styret informerer andelseierne ved at info. brev blir lagt i postkassene til alle andelseierne, minimum 14 dager før en overføring skjer. Styret skal informeres skriftlig når overdragelse av parkeringsplass er gjennomført innen den 15. hver måned, slik at USBL kan fakturere rette vedkommende.
- Andelseiere med parkeringsplass i garasjeanlegget, kan fritt leie ut denne til andre beboere i borettslaget. Det er ikke tillatt å leie ut til noen som ikke bebor borettslaget. Andelseier ordner selv med utleie. Styret skal informeres skriftlig om utleie.
- Elbil-lading er tillatt på godkjente ladestasjoner i henhold til husordensreglene.

Borettslaget har fire parkeringsplasser ute. Disse leies ut til beboere. Ved flere interessenter, gjennomføres det loddtrekning.

Det er ikke tillatt å endre byggenes fasade ved f.eks. å sette opp boder, vinterhager eller bygge inn veranda uten at slike tiltak først vedtas på generalforsamling.

Det gis eksklusiv bruksrett for leilighetene i 1. etasje i henhold til areal vist i tegning A (Se vedlegg), for verandaene tilhørende leilighetene i 2. etasje og takterrassene tilhørende leilighetene i 3. etasje.

Det gjøres oppmerksom på at all bruk av områder med eksklusiv bruksrett, både innendørs og utendørs, skal følge de fastsatte regler som enhver tid gjelder for borettslaget.

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:

Beskjeder fra borettslagets styre, eller fra Usbl, til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet utover denne tiden, må naboer varsles på forhånd. Kontakt informasjon (telefonnr) skal stå på varslingen.

Parkering

- 4 parkeringsplasser leies ut, de resterende er forbeholdt gjester.
- Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester med gyldig p- bevis som er godt synlig i kjøretøy. Hver leilighet disponerer 2 gjesteparkeringsbevis.
- Overtredelse vil føre til bøtelegging og/eller borttauing på eiers regning og risiko.

Garasjeanlegget:

- For å sikre nok plass og tilgjengelighet for alle tillates kun et kjøretøy, ett hjulsett og 1 sykkel å bli parkert/oppbevart på de oppmerkede parkeringsplassene. Alt annet må parkeringsplasser oppbevare i sin egen bod.

- Det er ikke lov å oppbevare noe utenfor de oppmerkede plassene.

Ventilasjon:

- For å sikre tilførsel av ren og frisk luft innendørs er det viktig å bytte filteret i ventilasjonsaggregatet når det er nedsmusset. Filtrene skal skiftes en gang årlig, fortrinnsvis på høsten (etter pollensesongen). I områder med mye støv og forurensning bør filtrene skiftes vår og høst.

- Det er beboers eget ansvar å skifte filtrene

- Man kan inngå filterabonnement hos. www.flexit.no

- Ventilasjonsanleggstype er: FLEXIT S3 RK. Artikkel nr på filteret er: 12328 (Tilluftsfilter + avtrekksfilter)

Kullgrill er ikke tillatt.

Parabolantenner, markiser, skilt, flaggstenger og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret.

Utearealene med eksklusiv bruksrett skal ikke benyttes til lagringsplass eller hensetting av for eksempel pappemballasje eller lignende.

Det er ikke tillatt å henge, riste eller luften tøy utover balkongkanten.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av gelender på balkong/ takterrasse av sikkerhetshensyn.

Alle gjenstander som settes på balkong/takterrasse må sikres slik at de ikke ved kraftig vind eller andre forhold vil kunne falle ned og utgjøre en sikkerhetsrisiko for andre beboere.

Om løs bod eller skur settes opp bør dette settes slik at det ikke hindrer utsyn eller er til sjenanse for andre beboere i borettslaget. Boden/skuret skal ha samme farge som bygningen. Det må uansett søkes hos styret før oppsettelse av en slik bod/skur og det må i tillegg bli vedtatt på en generalforsamling.

Det er ikke anledning til å sette opp gjerde eller annet fysisk stengsel av tilsvarende karakter rundt det utearealet med eksklusiv bruksrett.

Vindskjerming av begrenset utstrekning tillates oppført. Det må søkes hos styret før oppsettelse av en slik vindskjerming.

Andelseierne er selv ansvarlig for at det er til enhver tid er ryddig utenfor egen inngangsdør. Sko som oppbevares utenfor inngangsdør skal oppbevares i skoskap eller skohyller. Øvrige gjenstander skal ikke oppbevares i fellesarealene. Trappeløp skal alltid være fri for gjenstander for å ivareta behov for evakuering.

Dyrehold

I henhold til borettslagets husordensregler:

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 39 i Oslo kommune. Andelsnr. 1304 i Refstadhagen
Borettslag med orgnr. 993168424

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Servitutter i grunn:

13.01.1922 - Dokumentnr: 419 - Elektriske kraftlinjer

03.07.2009 - Dokumentnr: 487647 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:85 Bnr:7

Bestemmelse om drift og vedlikehold av adkomstvei

Med flere bestemmelser

07.01.1910 - Dokumentnr: 900005 - Fradelingsdokument

DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTA FRA GNR 83 BNR 7

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

03.07.2009 - Dokumentnr: 487647 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:85 Bnr:7

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert 28.07.2010.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.07.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, byggegrense, areal avsatt til kommunalteknisk anlegg, felles avkjørsel og frisiktlinje med reguleringsplan S-4175 vedtatt 28.09.2005. Eiendommen er også regulert til andre sikringssoner, vannforsyningsanlegg, helse- og omsorgsinstitusjon, bevaring kulturmiljø og offentlig kjørebane.

Eiendommen ligger i rød og gul sone for støy fra veg, samt i hensynssone for omforming.

Det foreligger byggesak som omfatter utbygging av Aker sykehus. Sykehuset skal bygges ut i etapper og har estimert ferdigstilling i 2031. Det kan i den forbindelse medføre byggestøy og redusert fremkommelighet i området rundt boligen og borettslaget. Interessenter oppfordres med å lese mer info på kommunen sine hjemmesider www.innsyn.pbe.oslo.kommune.no med saksnummer 2026/03295. Info kan også leses på sykehuset sine egne hjemmesider <https://www.oslo-universitetssykehus.no/om-oss/nye-oslo-universitetssykehus/nye-aker/>

Pågående plansaker i nærområdet:

202213600 - Økernveien 224 med flere (Bjerke Parkbyen) - utarbeidelse av planforslag

2025/06787 - Spireaveien 3 (Refstad flerbrukshall)

2025/06789 - RV 4 Årvoll skole til Sinsen. Oppgradering av gang- og sykkelanlegg -

Planforslag til offentlig ettersyn

2025/06905 - Refstadveien 15 - Utvikling med bolig, næring og trav

202521317 - Økernveien 224 (Bjerke travbane)

202315585- Refstadveien - Tilrettelegging for kollektiv og gang-sykkelvei

201915380 - Refstadveien 60-74

Pågående byggesaker i nærområdet:

202511214 - Sinsenveien 76 - forhåndskonferanse, Nybygg, Bruksendring

202517996 - Sinsenveien 71 - oppføring av tilbygg, påbygg, bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, etablering av lysgraver, etablering av to boder og terrengendringer

202506618 - Sinsenveien 71 - mulig ulovlig bruksendring, fjerning av masser, riving og oppføring av kjellertilbygg og oppføring av bod

202602602 - Trondheimsveien 231 - oppgradering av hovedledning for vann

202504365 - Trondheimsveien 235 - boring og splitting i fjell - Foreløpig sak

202603295 - Trondheimsveien 235 - oppføring av sykehusbygg - PHA Nord - Nye Aker sykehus

202521347 - Trondheimsveien 235 med flere - forhåndskonferanse - Opparbeidelse av intern vei og infrastruktur

202511841 - Trondheimsveien 235 - bruksendring til kontorer

202510046 - Trondheimsveien 235 - etablering av ny nettstasjon til Aker Sykehus varmesentral

202515644 - Trondheimsveien 235 - fasadeendring og oppgradering av varmesentral - Fyrhuset - Aker sykehus

202515689 - Sinsenveien 62 - 66 - Oppføring av nytt bygg - PHA sør felt 3 - Nye Aker sykehus

202517121 - Trondheimsveien 239 - nybygg Felt 1 - Aker sykehus - Somatikkbygget

202514771 - Sinsenveien 58 - 60 - Oppføring av bygg for vare- og distribusjonsentral - Opparbeidelse av utomhusanlegg, gatetun 1 og vei 1 - Nye Aker sykehus

202603990 - Trondheimsveien 243 - bruksendring fra bolig til kontor med

utomhusareal og etablering av offentlig torg - Nordre Sinsen gård - Nye Aker sykehus

202513305 - Trondheimsveien 243 - midlertidig flytting av stabbur - Nordre Sinsen gård

202604018 - Ribstonveien 6B - dispensasjon utenom byggesak - felling av tre

202503777 - Sinsenveien 59 - dispensasjon for felling av tre

202603578 - Åkerøveien 22 B - oppføring av garasje

202521406 - Tilbygg med ny boenhet og sammenslåing av tomannsbolig til enebolig

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

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

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Blanca Gravador

Partner / Eiendomsmegler

blanca.gravador@aktiv.no

Tlf: 991 00 168

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

25.05.2026

Nabolagsprofil

Sinsenveien 84A - Nabolaget Refstad - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Aker sykehus Totalt 8 ulike linjer	5 min	0.5 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	12 min	1 km
Løren T Linje 4	14 min	1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min	1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min	4.3 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	11 min	1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	12 min	1 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	14 min	1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	16 min	1.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	19 min	1.7 km
Kuben videregående skole	6 min	
Valle Hovin videregående skole	8 min	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



Opplevd trygghet

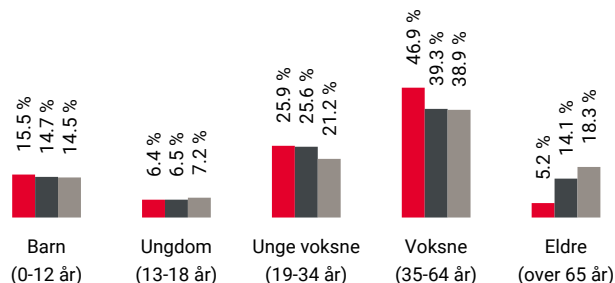
Veldig trygt 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Refstad barnehage (1-5 år) 96 barn	5 min	0.5 km
Sinsen Kirkes barnehage (0-5 år) 27 barn	11 min	1 km
Barnehagenvår Løren (1-6 år) 57 barn	11 min	1 km




Dagligvare


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





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









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

 Gateparkering
Lett 84/100

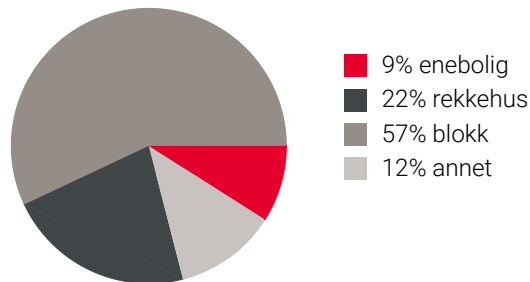
 Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

-  Aker Universitetssykehus 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Kruttverksveien balløkke 6 min 
Ballspill 0.6 km
-  EVO Løren 11 min 
-  Puls Bjerke 13 min 

Boligmasse





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

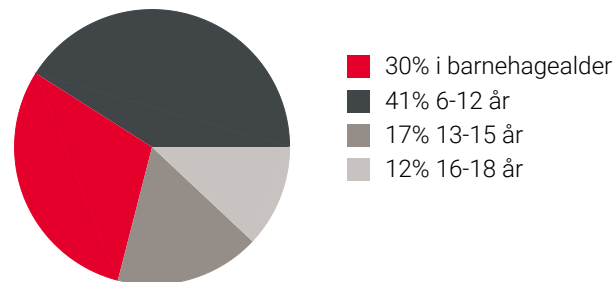
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Løren Torg 14 min 
-  Apotek 1 Løren Torg 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

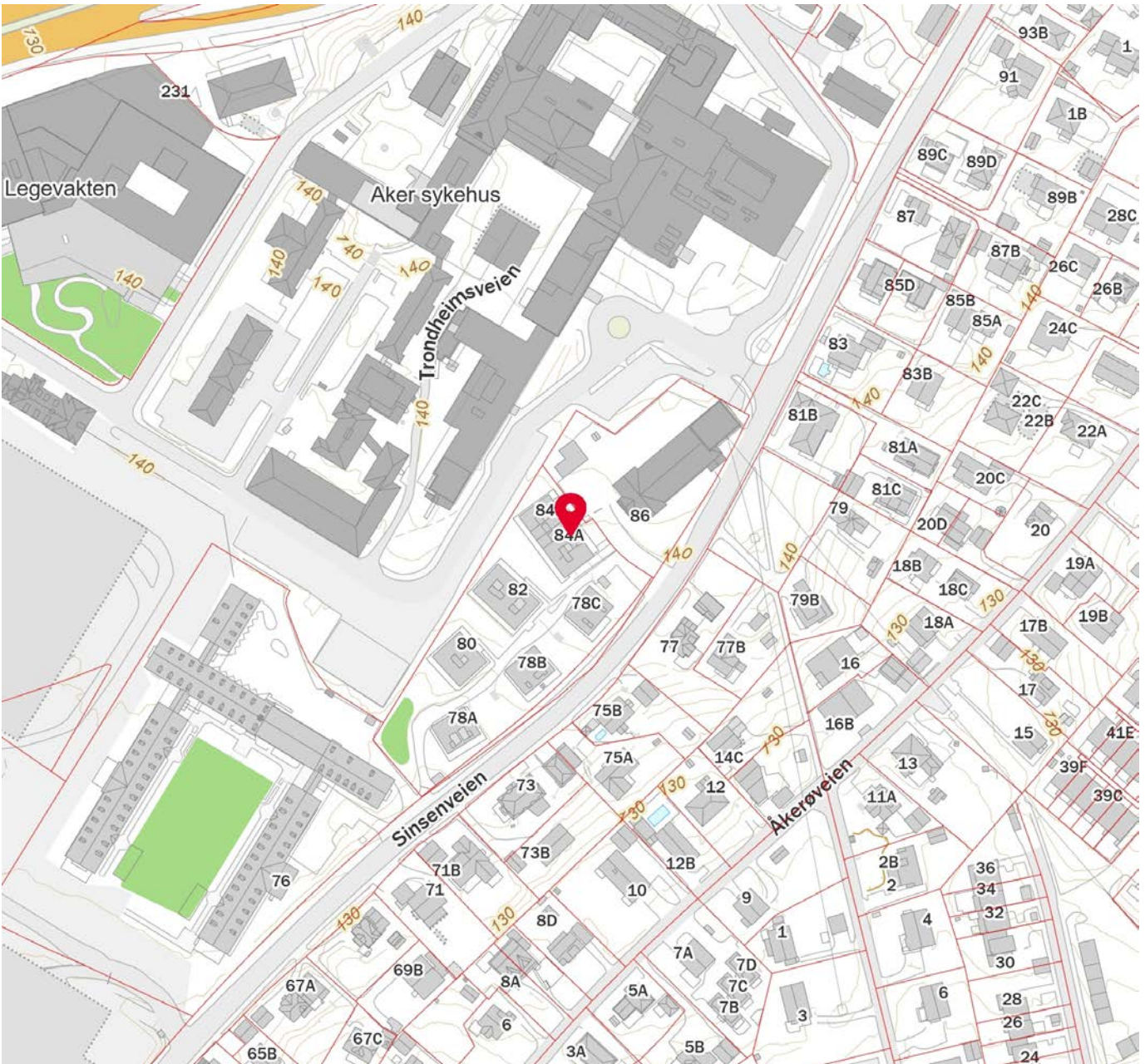



0% 51%

-  Refstad
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

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



 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 2026

Vedlegg


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sinsenveien 84 A, 0586 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 83, bnr. 39

 Andelsnummer 1304

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 21.05.2026

Rapportdato: 25.05.2026

Oppdragsnr.: 13722-3378

Eiendomsverdi ref nr: ZR2107

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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 kontakinfo og medarbeidere.

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



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av
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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

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

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Noe bruksslitasje må påregnes. Stue: 2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av hengslede vinduer og fastkarm. Vinduene kan åpnes i full bredde som en foldedør.

Ytterdør i aluminium med glassfelt. Glassfeltet har frostet folie på innsiden. To dører med glassfelt ut på takterrassen. Den ene døren er byttet i 2025.

Takterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 49 m². Skillevegg mot nabo. To sluk i terrassen med adkomst til sluk. Høyde på rekkverk er ca. 118- 119 cm. Det er opplyst at alt av terrassebord og tilfarere er byttet i 2024. Det er også montert pergola på deler av terrassen og utekjøkken.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malte himlingsplater. 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 målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i soverommet. Målinger er utført i soverom og i stue og i trapperom oppe.

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Nedfelt radiator i gulvet i stuen tilkoblet fellesanlegg. Radiator på soverommet. Varmepumpe med innedelen plassert i stuen. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer som de skal.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

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

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

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Det er byttet baderomsinnredning samt satt inn ny vaskemaskin. (Ref. eier).

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingspalte under baderomsdøren.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

Eier opplyser at alle kjøkkenfronter er slipt og malt. Det er satt inn ny stekeovn med dampfunksjon, samt kjøleskap og oppvaskmaskin i 2023.

Ventilator tilkoblet kanal. Avtreksventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kjøkken: Rør i rør i benkeskap. Det er tettemuffer på rørene. Bad: Rørskap med samlestopper og stoppekraner. (Betjenes med skrutrekker/egen nøkkel). Det er drengåpning i skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann ut på baderomsgulvet.

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

Balansert ventilasjon. Konstant grunnnavtrekk på badet og på kjøkkenet gjennom avtreksventiler. Tilluft i stuen og på soverommet. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal.

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

Luft til luft varmpumpe. Innedelen er plassert i stuen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Det lagt slange til kondensvann fra den utvendige delen av varmpumpe som leder kondensvann til sluk på takterrassen.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Sikringssskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 16 kurser. Hovedsikring på 40 A.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

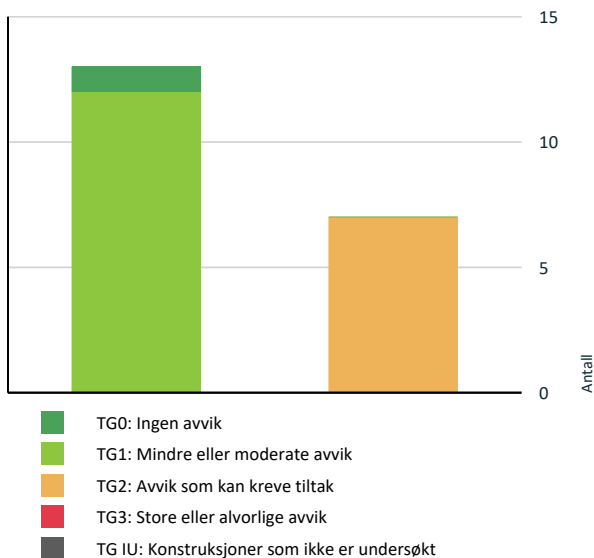
Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Eier har endret litt på veggen mellom gangen og soverommet som opprinnelig er tegnet inn som skyvedørsvegg. Per nå er det en fast vegg med "vanlig" dør. Det er kun sett på byggetegning for 3. etg. 4. etg. er ikke innhentet. Egne undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Soverom: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Noe bruksslitasje må påregnes.

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: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Stue: 2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av hengslede vinduer og fastkarm. Vinduene kan åpnes i full bredde som en foldedør.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduene «henger» og slår i karmen ved lukking. Det er skader i treverk og beslag utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer bør justeres. Avvikene er meldt inn til borettslaget av eier.

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.



Skader i karm.



To vinduer er synlig punktert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i aluminium med glassfelt. Glassfeltet har frostet folie på innsiden.

To dører med glassfelt ut på takterrassen. Den ene døren er byttet i 2025.

Noe bruksslitasje på de eldste dørene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 49 m². Skillevegg mot nabo. To sluk i terrassen med adkomst til sluk. Høyde på rekkverk er ca. 118- 119 cm.

Det er opplyst at alt av terrassebord og tilfarere er byttet i 2024. Det er også montert pergola på deler av terrassen og utekjøkken.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malte himlingsplater. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er opplyst at alle overflater er helsparklet og malt og laminat byttet. Det er satt inn vegg mellom soverom og entré med én dør der hvor det tidligere var to store skyvedører.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Største avvik er målt til ca. 19 mm. gjennom hele soverommet og ca. 15 mm. på to meters lengde, også det i soverom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming

Beskrivelse

Nedfelt radiator i gulvet i stuen tilkoblet fellesanlegg. Radiator på soverommet. Varmepumpe med innedelen plassert i stuen. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer som de skal.

Eier justerer temperaturen på radiatorene og varmpumpen gjennom en app som heter Tado.

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

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

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Det er byttet baderomsinnredning samt satt inn ny vaskemaskin. (Ref. eier).

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er riss i flisfuger. Dette gjelder primært i dusjen.

Det kan være flere årsaker til riss i fuger. Det kan være bevegelse i konstruksjoner, feil påføring og/eller feil blandingsforhold ved påføring. Riss i flisfuger kan også skyldes alder.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger.

Badet fungerer med påviste avvik, men riss kan utvide seg og vil også gi noe mer fuktgjennomtrengning inn på bakenforliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 10-15 mm. Høyde på terskel er ca. 15-20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterstel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når det gjelder manglende høyde mellom slukrist og terskel så er sluket tett på døren. Det er målt ok fall på gulvet og det er vurdert at i praksis så vil ikke dette utgjøre noen risiko for at vann skal renne ut av rommet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk med klemring.

Membransystemer er i hovedsak skjult i konstruksjonen, men kan være synlig i sluket. I dette tilfellet er det ikke mulig å se membranløsningen. Vurderingen er basert på alder og eventuell dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer.



Sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Eier har byttet baderomsinnredning samt satt inn ny vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres.

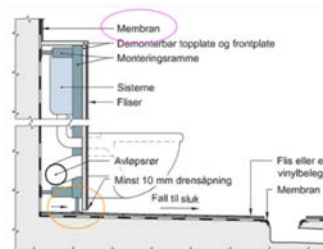


Fig. 63
Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på innebygget sisterner. Kilde: Sintef.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

Eier opplyser at alle kjøkkenfronter er slipt og malt. Det er satt inn ny stekeovn med dampfunksjon, samt kjøleskap og oppvaskmaskin i 2023.

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal. Avtrekksventil i himling.



Test av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kjøkken: Rør i rør i benkeskap. Det er tettemuffer på rørene.

Bad: Rørskap med samlestocker og stoppekraner. (Betjenes med skrutrekker/egen nøkkel). Det er drengs åpning i skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann ut på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Denne type rapporter skal synliggjøre manglende merking som avvik. Merking av rørkurser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

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



Rørskap.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Konstant grunnavtrekk på badet og på kjøkkenet gjennom avtrekksventiler. Tilluft i stuen og på soverommet. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

Luft til luft varmpumpe. Inndelen er plassert i stuen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Det lagt slange til kondensvann fra den utvendige delen av varmpumpe som leder kondensvann til sluk på takterrassen.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

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.

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

Beskrivelse

Sikringskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 16 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

21. mai: Alle stikkontakter og brytere er byttet samt termostat på bad. Montert elbillader.

Takterrasse: Det er satt inn stikkontakter som vennetjeneste, samt satt inn lys og varmelamper i pergola.

Dette arbeidet finnes det ikke samsvarserklæring på. Det gjør det heller ikke på installasjon fra byggeår.

Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring før nåværende eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- ### Inntak og sikringskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

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

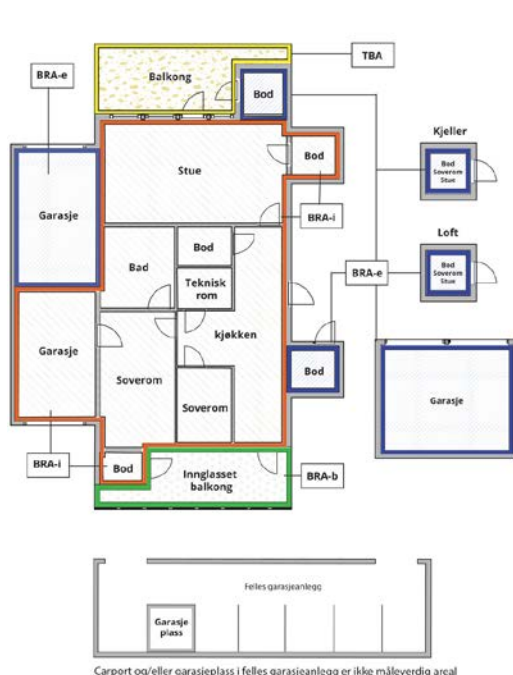
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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)		
3. etasje	53			53	
4. etasje	5			5	49
Kjeller		5		5	
SUM	58	5			49
SUM BRA	63				

Romfordeling

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

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,62 m. i stuen, ca. 232 cm. i entréen.

Takterrasse (TBA) avrundet til 49 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Bod er merket med 23. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 225 cm. bred og er merket 31. Det er montert elbillader på plassen. Det er også en stikkontakt på p-plassen til bruk av støvsuger etc.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Eier har endret litt på veggen mellom gangen og soverommet som opprinnelig er tegnet inn som skyvedørsvegg. Per nå er det en fast vegg med "vanlig" dør. Det er kun sett på byggetegning for 3. etg. 4. etg. er ikke innhentet. Egne undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se konkrete punkter under konstruksjoner for detaljer om utført vedlikehold siste fem år.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Daniel Zorrilla Zamora	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Sinsenveien 84 A

Hjemmelshaver

Refstadhagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1304/REFSTADHAGEN BORETTSLAG	993168424	1304	USBL	Zamora Daniel Zorrilla

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1304	5 000	744 000	13 919 31.12.2025	480 286 04.05.2026

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Private interne stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Skattetakst og formuesverdi

År

2025

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.05.2026	Kun 3. etg.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	
2	25.05.2026	Rettet en skrivefeil.
3	25.05.2026	Rettet en skrivefeil.

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZR2107>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Daniel Zorrilla Zamora

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sinsenveien 84A

0586 OSLO

0301-83/39/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av baderomsinnredning. Satt inn håndklestang på vegg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn regndusjhonde på bad. Ny fuge ved dusjdør. Tak på bad er malt.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

En av ytterdørene i andre etasje hadde sprukket opp og ble byttet i regi av borrettslaget i år 2025. Borrettslaget burde ha nødvendig dokumentasjon om arbeid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Refstadhagen Borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Ytterdør med skader ble byttet i regi av borrettslaget. Borrettslaget burde ha nødvendig dokumentasjon om arbeid.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

To av de øvre vinduene i stuen er vanskelige å lukke, og takstmann konstaterte at to av de nedre vinduene er punkterte. Dette var ukjent for meg fordi sofa og solskjerming har dekket vinduene. Feilen ble registrert 21. mai og er meldt til borettslaget for videre oppfølging.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: BEST I TEST VARMEPUMPER AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert pumpe for kondensvann på varmpumpe.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Det er for tiden byggearbeid utenfor eiendommen knyttet til utbygging av Nye Aker Sykehus. Arbeidet er estimert til å pågå frem til 2031.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det er montert pergola på takterrassen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Refstadhagen Borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget bestemte seg for å bytte ladeinfrastruktur, og alle beboere fikk ny ladeboks og opplegg.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Alle overflater er helsparklet og malt. Byttet gulv til énstavs laminat gjennomgående i hele leiligheten samt gulvlist. Satt inn vegg mellom soverom og gang med dør (tidligere to store skyvedører). Innredet gang med garderobe og klesstativ. Byttet baderomsinnredning. Alle kjøkkenfronter er slipt og malt. Satt inn ny stekeovn med dampfunksjon, integrert kombiskap og oppvaskmaskin. Montert pumpe for kondensvann på varmpumpe. Alle stikkontakter og brytere er byttet samt termostat på bad. Ny benkeplate med underlimt vask. Alle tak er malt, unntatt bad. Tilpasset solskjerming på vinduer.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Alt av terrasse- og bjelkebord er byttet. Montert vedlikeholdsfri pergola. Montert vedlikeholdsfri utekjøkken med vann og direkte tilkobling til sluk. Satt inn spilevegg mellom utekjøkken og ventilasjonsanlegg på bygget. Montert tjujakk og kasse. Satt inn stikkontakter (vennetjeneste). Satt inn lys og varmelamper på pergola.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Alle overflater er malt. Trapp og rekkverk er slipt og malt. Satt inn regndusjhode på bad. Ny fuge ved dusjdører og kjøkken. Tak på bad er malt.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 1 av 3

Refstadhagen borettslag	Vår ref.: 107/1304	Fødselsdato eier: 05.09.1994
Sinsenveien 84 A	Type: Borettslag tilknyttet	
0586 OSLO	Eiere: Daniel Zamora	
Organisasjonsnr: 993 168 424	Andelsnr: 1304	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 9 164

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader 3	910
	Reduksjon avdrag IN-lån	-2 769
	Bilplass	155
	Reduksjon renter IN-lån	-2 050
	Renter IN-lån	3 603
	Avdrag IN-lån	4 867
	Felleskostnader	3 746
	Vedlikeholdsfond	202
Tilleggsytelser:	Get leie	500

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

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	480 286	Gjeld siste årsoppg.:	468 404
Klient ajourf. lån:	62 389 192,36	Klient gj. s. årsoppg.:	43 285 509

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 115052110, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2026: 4.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 04.05.2026: 42 701 703

Andel av saldo: 462 087

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 980 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 609 534

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

Lånenummer: 15162101150, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 04.05.2026: 1 000 000

Andel av saldo: 18 199

Neste termin/avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2056)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 41,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tom Normann Nilsen

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 2 av 3

Refstadhagen borettslag	Vår ref.: 107/1304	Fødselsdato eier: 05.09.1994
Sinsenveien 84 A	Type: Borettslag tilknyttet	
0586 OSLO	Eiere: Daniel Zamora	
Organisasjonsnr: 993 168 424		

4: Særskilte opplysninger

Adresse: Gjøvikgata 7 D
Postnr/-sted: 0470 OSLO
Telefon: Mob.: 90690242
E-post: refstadhagen@mail.lettstyr.no
Webside: www

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	468 404	Andre inntekter:	880
Annen formue:	13 919	Utgifter:	22 006	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	744 000
Andelsnr:	1304	Partialobligasjonsnr:	1304

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2009
Gårds/bruksnr: 83/39
Bygningstype: LB
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 5883.6

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5483236
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Første innflytting:	05.05.2009	SSBnr:	H0304
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Parkeringsstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, ...) 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Parkeringsboder: Garasjeanlegg i kjeller under nr. 82 og 84. Parkeringsplassene i kjeller er fellesareal med en eksklusiv bruksrett knyttet til enkelte leiligheter. Garasjeplassen(e) skal følge andelen ved overdragelse, men kan omsettes fritt mellom andelseierne, uavhengig av leiligheten. Hver andelseier kan maksimalt ha eksklusiv bruksrett til to garasjeplasser. Styret kan fastsette ordensregler for bruken og størrelsen på felleskostnadene som betales hver måned. Sportsboder for hver leilighet ligger i tilknytning til garasjeanlegget.

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

Vaktmester: Usbl Assistanse.

Garasje leid av borettslaget/sameiet. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget/sameiet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av leietaker.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 3 av 3

Refstadhagen borettslag	Vår ref.: 107/1304	Fødselsdato eier: 05.09.1994
Sinsenveien 84 A	Type: Borettslag tilknyttet	
0586 OSLO	Eiere: Daniel Zamora	
Organisasjonsnr: 993 168 424		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Årsmelding 2025 - Refstadhagen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tom Normann Nilsen
Styremedlem, Carl Inge Rødal
Styremedlem, Lars Thomas Nordby
Varamedlem, Håkon Sandbakken

Styret i Refstadhagen borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Refstadhagen borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Refstadhagen borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 993168424

Refstadhagen borettslag består av 42 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Refstadhagen borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5483236. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Refstadhagen borettslag har et system som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styrets arbeid har i perioden vært preget av redusert kapasitet og endringer i styresammensetningen. To av de ordinære styremedlemmene som ble valgt frem til ordinær generalforsamling 2027 trådte i praksis ut av styrearbeidet i løpet av perioden. Dette medførte at både kapasitet, kontinuitet og historikk forsvant ut av styret i en fase hvor det samtidig pågikk flere krevende saker. Situasjonen har medført en betydelig merbelastning for de gjenværende styremedlemmene.

Det sittende styret har siden konstituerende styremøte 27. august hatt 10 styremøter, arrangert 2 dugnader og julelystening. Styrets arbeid består generelt av periodiske oppgaver og daglig oppfølging, som budsjettering, regnskapsoppfølging, styremøter, innkalling, referater, rundskriv, organisering av årsmøte og kontakt med vaktmester, entreprenører, forretningsførere, andelseiere, eiendomsめglere og øvrige interessenter. Av større arbeider kan følgende fremheves:

Midlertidig arealbeslag – Nye Aker Sykehus

Styret har de siste ukene brukt betydelig tid på en forespørsel datert 13. mars 2026 fra Helse Sør-Øst (HSØ) angående midlertidig erverv av deler av borettslagets fellesareal vest mot Aker sykehus. Bakgrunnen er tekniske utfordringer og infrastrukturarbeider knyttet til utbyggingen av Nye Aker Sykehus, som har medført et behov for areal som ikke var avsatt i den opprinnelige reguleringsplanen.

Styret har engasjert juridisk bistand fra Usbl for å sikre at borettslagets interesser blir ivaretatt, og vi har stilt krav til HSØ om skriftlig redegjørelse, at vi blir holdt skadesløse for eventuelle bygningsskader, samt konkrete avbøtende tiltak for støy og støv i anleggsperioden. Det er planlagt en felles befaring med utbygger i mai 2026 for å få markert de foreslåtte grensene i terrenget. Styret vil holde andelseierne orientert om utviklingen, og vi understreker at ingen endelig avtale vil bli inngått før det foreligger en tilfredsstillende juridisk og teknisk avklaring.

Vannskadesak – Sinsenveien 84 A

Borettslaget har siden høsten 2025 hatt en pågående vannskadesak knyttet til takterrasse i Sinsenveien 84.

Saken har vist seg mer kompleks enn først antatt, og det er gjennomført flere befaringer og innhentet faglige vurderinger fra entreprenører og rådgivere. Det arbeides fortsatt med å avklare årsaksforhold og riktig utbedringsløsning.

Styret har engasjert eksternt byggherrerepresentant for å sikre forsvarlig gjennomføring av videre arbeid, herunder ivaretagelse av byggherreansvar og koordinering av tiltak.

For å sikre nødvendig fremdrift har styret tatt opp lån innenfor eksisterende pantesikkerhet.

Arbeidene vil bli gjennomført i etapper, og styret vil holde beboerne orientert om videre utvikling i saken.

Nabovarsler – Nye Aker sykehus

Styret har i perioden behandlet flere nabovarsler knyttet til utbyggingen av Nye Aker sykehus i nørømrådet, herunder tiltak ved Nordre Sinsen gård og PHA Midt (barne- og ungdomspsykiatri). Sakene gjelder både bruksendring av eksisterende bygg, oppføring av ny bebyggelse og opparbeidelse av uteområder. Styret har gjennomgått tilgjengelig dokumentasjon og vurdert mulige konsekvenser for borettslaget. Det er særlig lagt vekt på forhold knyttet til anleggsperioden, herunder støy, støv og trafikk. Styret har gitt merknader der det er vurdert som hensiktsmessig, og vil følge utviklingen videre og informere beboerne ved behov.

Gjennomgang av driftsavtaler

Bospar AS, som ble engasjert i forrige styreperiode, har i perioden arbeidet med gjennomgang av borettslagets drifts- og leverandøravtaler med sikte på å redusere kostnader og forbedre avtalevilkår.

Arbeidet har blant annet omfattet renovasjon, ventilasjon, skadedyrkontroll, vaktmester- og renholdstjenester samt enkelte andre løpende driftsavtaler. Flere avtaler er reforhandlet eller endret i perioden. Endelig avregning av faktisk besparelse og honorar til Bospar gjenstår og vil bli fulgt opp videre av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.05.2026

Vedtekter
for
Refstadhagen Borettslag org nr: 993 168 424
Vedtatt på stiftelsesmøte den 29. september 2008,
sist endret den 8.mai 2019

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Refstadhagen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer(enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes pkt. 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt. 3-2, jf. borettslagsloven § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

3-4 Nedbetaling av lån

(1) Borettslagets felleslån er plassert i Husbanken med flytende rente. Andelseierne skal ha mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, iht. inngått avtale med Usbl den 27.10.2009.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier har plikt til å varsle styret, og kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier 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
- ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) 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 for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget 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 utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting 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 slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

(6) Ansvarsfordelingen mellom andelseieres og borettslagets vedlikeholdsplikt støttes av prinsippkisser for vedlikeholdsansvar. (Se vedlegg).

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

(1) 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styrerepresentanter kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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.

(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.

(4) Styret plikter å skrive årsberetning om sitt arbeid, og denne skal inngå i innkallingen til ordinær generalforsamling.

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 laget 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,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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 en tiendedel av de stemmeberettigede 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 20 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 boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes pkt. 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 GARASJEANLEGGET

Styret kan fastsette ordensregler for bruken og størrelsen på felleskostnadene som betales hver måned.

11-1 Overdragelse av parkeringsplass i kjeller

Parkeringsplassene i kjeller er fellesareal med en eksklusiv bruksrett knyttet til enkelte leiligheter. Garasjeplasse(n) skal følge andelen ved overdragelse, men kan omsettes fritt mellom andelseierne uavhengig av leiligheten. Hver andelseier kan maksimalt ha eksklusiv bruksrett til to garasjeplasser.

Før en overføring av garasjeplasse med eksklusiv bruksrett, skal det informeres internt i borettslaget om dette av styret til alle andelseiere i borettslaget, slik at alle interesserte kan melde sin interesse. Styret informerer andelseierne ved at info. brev blir lagt i postkassene til alle andelseierne, minimum 14 dager før en overføring skjer. Styret skal informeres skriftlig når overdragelse av parkeringsplass er gjennomført innen den 15. hver måned, slik at USBL kan fakturere rette vedkommende.

11-2 Utleie av parkeringsplass

Andelseiere med parkeringsplass i garasjeanlegget, kan fritt leie ut denne til andre beboere i borettslaget. Det er ikke tillatt å leie ut til noen som ikke bebor borettslaget. Andelseier ordner selv med utleie. Styret skal informeres skriftlig om utleie.

11-3 Elbil-lading

Elbil-lading er tillatt på godkjente ladestasjoner i henhold til husordensreglene.

12 PARKERINGSPLASSER UTE

Borettslaget har fire parkeringsplasser ute. Disse leies ut til beboere. Ved flere interessenter, gjennomføres det loddtrekning.

13 FASADEENDRINGER

Det er ikke tillatt å endre byggenes fasade ved f.eks. å sette opp boder, vinterhager eller bygge inn veranda uten at slike tiltak først vedtas på generalforsamling.

14 EKSKLUSIV BRUKSRETT

(1) Det gis eksklusiv bruksrett for leilighetene i 1. etasje i henhold til areal vist i tegning A (Se vedlegg), for verandaene tilhørende leilighetene i 2. etasje og takterrassene tilhørende leilighetene i 3. etasje.

(2) Det gjøres oppmerksom på at all bruk av områder med eksklusiv bruksrett, både innendørs og utendørs, skal følge de fastsatte regler som enhver tid gjelder for borettslaget.

15 VEDTEKSENDERINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

15-1 Vedtektsendringer

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

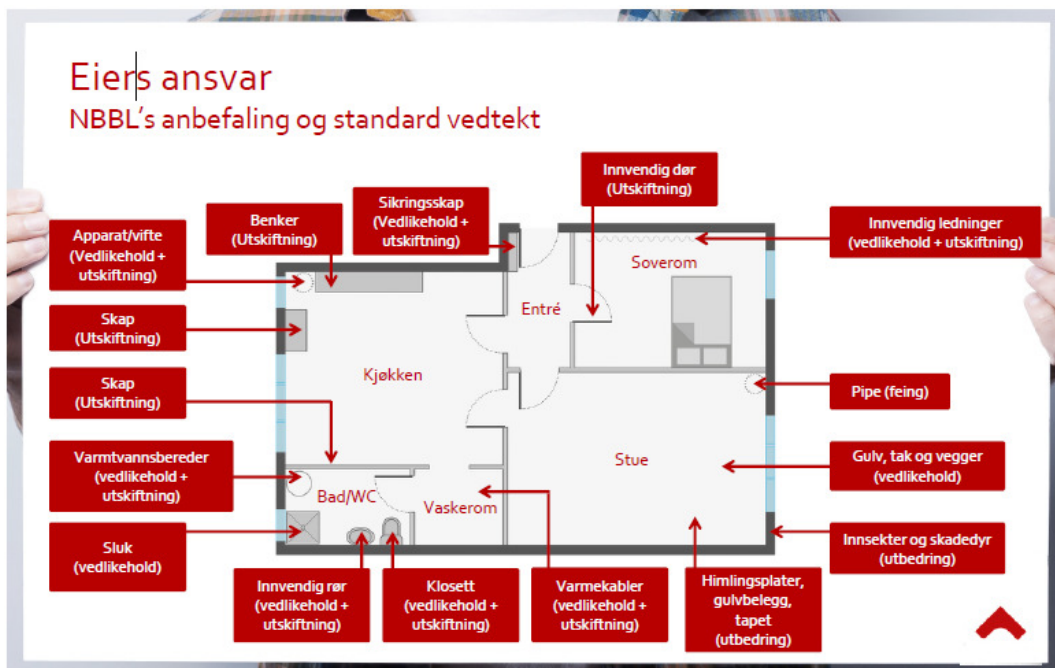
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagsloven § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

15-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedlegg 1 - Prinsippskisser for vedlikeholdsansvar.



HUSORDENSREGLER

FOR

REFSTADHAGEN BORETTSLAG

Vedtatt på stiftelsesmøtet 29. september 2008

Endret i generalforsamling 4. mai 2011

Endret i generalforsamling 14. juni 2012

Revidert på styremøte 17.12.2012

Endret på generalforsamling 13.05.20

GENERELT

1. Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.
2. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
3. Beskjeder fra borettslagets styre, eller fra Usbl, til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.
4. Henvendelser angående brudd på husordensreglene rettes til styret og bør helst skje skriftlig.
5. Brudd på husordensreglene kan medføre skriftlig påtale fra styret. Gjentatte brudd kan medføre begjæring om tvangssalg og eventuelt utkastelse.

BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating må godkjennes av borettslagets styre. Andelseier har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av de som disponerer boligen

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

1. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer naboene.
2. Det skal være ro i leiligheten mellom kl 23.00 og kl. 07.00.
Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet utover denne tiden, må naboer varsles på forhånd. Kontakt informasjon (telefonnr) skal stå på varslingen.
3. Radio, TV, musikkanlegg og lignende må ikke settes så høyt på innendørs eller utendørs, at det er til sjenanse for naboene.
4. Banking, boring og annet støyende arbeid er ikke tillatt før kl. 09.00 på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.
5. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med borettslagets styre og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leilighet.

PARKERING

1. 4 parkeringsplasser leies ut, de resterende er forbeholdt gjester.
2. Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester med gyldig p- bevis som er godt synlig i kjøretøy. Hver leilighet disponerer 2 gjesteparkeringsbevis.
3. Overtredelse vil føre til bøtelegging og/eller borttauing på eiers regning og risiko.

SØPPEL - AVFALL

1. Alle er ansvarlig for å holde avfallsrommene ryddige.
2. Det skal ikke hensettes søppel utenfor containerne.
3. Husholdningsavfall som legges i søppelcontaineren skal være godt innpakket.
4. Spesialavfall må ikke kastes i avfallsrommene (kun vanlig husholdningsavfall og papp/papir).
5. Farlig avfall og glass/metall til gjenvinning, skal kastes ved returstasjonene.
Nærmeste returpunkt for glass og metall er i Sinsenveien 64
Nærmeste miljøstasjon for farlig avfall er på Statoil Bjerke

6. Oppganger, korridorer og fellesarealer skal være fri for uvedkommende gjenstander.

DYREHOLD

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

BRANNVERN

1. I hver leilighet skal det være minst ett brannslukningsapparat og en røykvarsler.
2. Andelseiere/beboerne er pålagt å kontrollere at røykvarsler fungerer og at brannslukningsapparatet har nok trykk. Vend pulverapparatet minst en gang i året.
3. Brannforskriftene setter grense for hva som kan lagres i kjelleren, bl.a skal ikke beholdere til gassgrill lagres i kjeller - eller loftsbod.

GARASJEANLEGGET

1. For å sikre nok plass og tilgjengelighet for alle tillates kun et kjøretøy, ett hjulsett og 1 sykkel å bli parkert/oppbevart på de oppmerkede parkeringsplassene. Alt annet må parkeringsplasser oppbevare i sin egen bod.
2. Det er ikke lov å oppbevare noe utenfor de oppmerkede plassene.

VENTILASJONSANLEGGET

1. For å sikre tilførsel av ren og frisk luft innendørs er det viktig å bytte filteret i ventilasjonsaggregatet når det er nedsmusset. Filtrene skal skiftes en gang årlig, fortrinnsvis på høsten (etter pollensesongen). I områder med mye støv og forurensning bør filtrene skiftes vår og høst.
2. Det er beboers eget ansvar å skifte filtrene
3. Man kan inngå filterabonnement hos www.flexit.no
4. Ventilasjonsanleggstype er: FLEXIT S3 RK
Artikkel nr på filteret er: 12328 (Tilluftsfilter + avtrekksfilter)

RETNINGSLINJER FOR BRUK AV UTEAREAL MED EKSKLUSIV BRUKSRETT:

Med eksklusiv bruksrett / fysisk råderett forstås den enkelte sameiers enerett til bruk av sin seksjon. Med bruksrett forstås den enkelte sameiers rett til alminnelig bruk av fellesarealer.

GENERELT

1. Vis hensyn til dine naboer under opphold utendørs
2. Kullgrill er ikke tillatt.
3. Parabolantenner, markiser, skilt, flaggstenger og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret.
4. Utearealene med eksklusiv bruksrett skal ikke benyttes til lagringsplass eller hensetting av for eksempel pappemballasje eller lignende

BALKONGER/TAKTERRASSER

1. Det er ikke tillatt å henge, riste eller luften tøy utover balkongkanten.
2. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av gelender på balkong/takterrasse av sikkerhetshensyn.
3. Alle gjenstander som settes på balkong/takterrasse må sikres slik at de ikke ved kraftig vind eller andre forhold vil kunne falle ned og utgjøre en sikkerhetsrisiko for andre beboere.

FASADE

1. Bod/skur og lignende
 - a. Det er ikke anledning til å endre byggets opprinnelige fasade med inngrep av permanent karakter.
 - b. Om løs bod eller skur settes opp bør dette settes slik at det ikke hindrer utsyn eller er til sjenanse for andre beboere i borettslaget. Boden/skuret skal ha samme farge som bygningen. Det må uansett søkes hos styret før oppsettelse av en slik bod/skur og det må i tillegg bli vedtatt på en generalforsamling.

GJERDE /SKJERMING (VIND/SOL)

1. Det er ikke anledning til å sette opp gjerde eller annet fysisk stengsel av tilsvarende karakter rundt det utearealet med eksklusiv bruksrett.
2. Vindskjerming av begrenset utstrekning tillates oppført. Det må søkes hos styret før oppsettelse av en slik vindskjerming.
3. For vindskjerming på takterrasser og på balkonger i andre etasje gjelder følgende vedtak:
 - a. *Beboere kan montere klart plexiglass langs gelenderet som vindskjerming på takterrassene. For at utsikten til andre beboere ikke skal stenges, for å bevare den rene og åpne arkitekturen og helheten, beslutter styret at ikke noe annet kan monteres på gelenderet på takterrassene.*
 - b. *I andre etasje kan det monteres frostet plexiglass på gelendert på verandaene. For å bevare den rene arkitekturen og helheten skal ikke annet monteres på gelenderet.*

Felles inneareal

Andelseierne er selv ansvarlig for at det er til enhver tid er ryddig utenfor egen inngangsdør. Sko som oppbevares utenfor inngangsdør skal oppbevares i skoskap eller skohylle. Øvrige gjenstander skal ikke oppbevares i fellesarealene. Trappeløp skal alltid være fri for gjenstander for å ivareta behov for evakuering

UTEAREAL

1. Beplantning
 - a. Beplantningen skal ikke ha en høyde på mer enn 150cm.
 - b. Det er ikke tillatt å plante en tett sammenhengende hekk.
 - c. Beplantningen skal trimmes slik at den ikke vokser seg uforholdsmessig stor ut over uteareal hvor andelshaveren har eksklusiv bruksrett.
 - d. All beplantning må vedlikeholdes slik at den ikke antar en brun og skjæmmende karakter.
 - e. Beplantningen skal ikke hindre utsikt/utsyn for andre beboere.
 - f. Andelshaveren plikter å sørge for at eventuell beplantning ikke på annen måte sprer seg ut i borettslagets fellesområder. Andelshaveren må i så tilfelle på eget initiativ, og snarest mulig etter at vedkommende ble gjort klar over dette, luke vekk/fjerne denne uønskede utbredelsen av beplantningen.
 - g. Beplantning av klatreplanter inntil vegg skal kun skje i tilknytning til espalier eller tilsvarende, i samme farge som fasaden på husene, ikke rett mot bar vegg. Slik klatreplante skal ikke være høyere enn én(1) etasje på bygget.
 - h. Om beboeren ikke overholder ovennevnte punkter vil styret i borettslaget kunne beordre gartner å fjerne eller beskjære gjeldende beplantning. Utgiften for denne jobben vil belastes andelshaver.
2. Platting
 - a. Det er ikke anledning til å utvide plattingen ut over det som ble satt opp originalt.
 - b. Plattingen bør behandles med olje 1-2 ganger per sesong Jotun Treolje av typen ”Gylden”.
 - c. Ødelagte bord kan og bør byttes. Dette må da erstattes av bord av samme type.
 - d. Det er heller ikke anledning til å legge ut heller/steiner/fliser eller liknende der det i dag er gress.
3. Hekk
 - a. Hekke langs gjerdet mot Sinsenveien og Aker sykehus er borettslagets eiendom og skal kun pleies/ beskjæres av borettslagets gartner/tjeneste.
 - b. Det er ikke anledning til på annen måte endre eller fjerne planter i disse hekkene.
4. Kompost
 - a. Det er ikke tillatt for andelshaver å sette opp kompostbinge eller på annen måte la avfall bli liggende til kompostering da dette kan tiltrekke uønsket dyreliv.

**FØLG HUSORDENSREGLENE - SÅ ER DU MED PÅ Å SKAPE ET GODT BOMILJØ
I REFSTADHAGEN BORETTSLAG**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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 84A
0586 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca GravadorTelefon: 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 viderefordlet 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