

aktiv.



Sinsenterrassen 25, 0574 OSLO

Utleiemaskin med populær og sentral beliggenhet - 4 soverom - KabelTV, internett, fyring og varmtvann inkludert i f.kost



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445
E-post christian.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov
Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63



Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Wahl

Mobil 408 00 444
E-post thomas.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Torshovgata 8
0476 Oslo

Velkommen til Sinsenterrassen 25

5-Roms oppussingsobjekt/utleiemaskin, med svært sentral beliggenhet. Leiligheten er lys og med store vindusflater i alle rom. Plass for dobbelseng i alle soverom. Sjarmerende tregulv og malte overflater. Romslig kjøkken med spiseplass. Flislagt bad. Ute er det store grønne fellesarealer. Kort vei til Carl Berner som er et av de største knutepunktene for kollektivtrafikk i Oslo, med buss, trikk og t-bane.

Høydepunkter:
Kjøkken fra 2012
Store vindusflater
Tilrettelagt for utleie - p.t. kr. 30.000,- i mnd.
Internett & kabelTV inkl
Høy 1.etg uten direkte innsyn
Bad med opplegg for vaskemaskin
Lave strømutgifter, fyring & varmtvann inkl

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 480 000,-	Byggeår:	1938
Fellesgjeld:	Kr 80 016,-	BRA-i/BRA Total:	62/66 m ²
Omkostn.:	Kr 153 440,-	Tomtstr.:	1545.6 m ²
Total ink omk.:	Kr 5 713 456,-	Soverom:	4
Felleskostn.:	Kr 5 867,-	Antall rom:	5
Selger:	Bm Utleie Og Utvikling AS	Gnr./bnr.	Gnr. 83, bnr. 137
	BM UTLEIE OG UTVIKLING AS V/ BUJAMIN ALI	Snr.	4
Salgsobjekt:	Eierseksjon	Oppdragsnr.:	1004240051
Eierform:	Eierseksjon		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	39
Nabolagsprofil	42
Budskjema	57

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Bod i kjeller

1. etasje

BRA-i: 62 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1545.6 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesarealer med asfalterte internveier, plen og beplantning. Bebyggelsen består av tradisjonell bygård oppført i 1938 på 4 etasjer samt kjeller. Det antas at bygget er oppført med støpt såle og grunnmur på faste masser. Det antas videre at det er støpt og armert mur i yttervegger. Utvendig er bygget pusset og malt.

Beliggenhet

Sinsenterrassen 25 har en attraktiv beliggenhet på Sinsen/Rosenhoff, med kort vei til alt av nødvendige fasiliteter. I nærmiljøet er det et godt utvalg av forretnings- og servicetilbud. Fra Sinsenterrassen er det gangavstand til blant annet Carl Berner, Torshov, Grünerløkka, Tøyen, Sentrum m.m. I nærmiljøet er det et godt utvalg av forretnings- og servicetilbud. Dagligvarebutikker i nærheten er Nærbutikken, samt Kiwi (2 stk), Rema 1000, søndagsåpen Joker og Bunnpris. Flere gode spisesteder og take-away restauranter i umiddelbar nærhet. Området rundt er i positiv utvikling med pengeskapsfabrikken og Carl Berner Torg som fører til at nye og spennende forretninger og caféer etablerer seg i området. Coop Mega åpnet 4. februar 2021 på Carl Berner Torg, samt Kaffebrenneriet, Mester Grønn, Apotek 1 og Thai Avenue.

Det er gangavstand til Rodeløkka med sine sjarmerende trehusbebyggelse og nostalgiske atmosfære. Går du et lite stykke til kommer du til Grünerløkka som er kjent for sine mange hyggelige kafeer, restauranter og utesteder. Noen som er verdt et besøk er blant annet Södöst, Munchies, Bass, Txotx, Delicatessen, Villa Paradiso etc. Det er heller ikke mange minutter til Torshov med alle hyggelige serveringssteder og fasiliteter som finnes her.

Det er mange flotte grøntområder i nærområdet. Torshovdalen har store grøntområder mellom Torshov og Rosenhoff. Her er det mye aktivitet året rundt. Torshovparken ligger også en liten spasertur unna, og er perfekt for grilling, ballspill og late sommerdager. Her finner man lekeplasser, volleyballbane og utvendige treningsfasiliteter. Populære Ola Narr / Tøyenparken er også i nærheten, og her arrangeres Øyafestivalen i august hvor flere kjente og internasjonale artister opptrer. Botanisk Hage blomstrer flott på vår- og sommerstid. For øvrig er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva. For den som liker å holde seg aktiv er det et godt utvalg av treningsmuligheter i området med blant annet SATS, Fresh Fitness og Bare Trening.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven

Skolekrets

Se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven

Offentlig kommunikasjon

Fra leiligheten er det kort vei til Carl Berner som er et av de største knutepunktene for

kollektivtrafikk i Oslo, med busser, trikk og t-bane. Busser som 20, 21, 28, 31, 33, 120, 390, 390E, 380. Det er holdeplass for flybuss både på Rosenhoff og Carl Berner. Busslinje 31 går hele døgnet fra sentrum og stopper på Rosenhoff holdeplass, og på nærmeste holdeplass går også trikkelinje 17. Direkte kollektivtransport for studenter til OsloMet, BI Nydalen og UiO. Trikk nummer 17 går fra Rikshospitalet og gjennom bykjernen før den går videre til Carl Berner Plass og avslutter på Grefsen Stasjon. Kort vei til T-banen på Sinsen (ca. 6 min gange). Linje 5 mellom Vestli og Sognsvann går via "Ringen", Carl Berners plass og Sinsen i tillegg til at linje 4 mellom Vestli og Bergkrystallen også går på Sinsen.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se takstrapporten vedlagt salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Leiligheten bærer preg av slitasje og oppgraderinger må påberegnes.

Det er fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Planløsningen slik den fremstår på befaringstidspunktet er ikke lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Kjøkken er flyttet ut i opprinnelig stue, og opprinnelig stue er avdelt til ekstra soverom.

Følgende har i tilstandsrapporten fått TG 2:

- Bad - Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er svikt i vedheft ved elastisk fuge. Skade på overflate som riss, svelling, oppsprekking. Fuktskade på overflaten av dør og gerikter. Svertesopp registrert. Misfargede fuger.

- Bad - Overflate gulv

TG2 vurderes da det er svikt i vedheft ved elastisk fuge. Skade på overflate som riss,

svelling og oppsprekking. Fuktskade på dørstokk. Svertesopp registrert. Misfargede fuger.

- Kjøkken

TG2 vurderes da det er sår, hakk og overflate slitasje på innredningen.

- Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes fordi vinduene fra 1980 har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes når stoppekranen ikke er lokalisert.

- Ventilasjon

TG2 vurderes fordi ventilasjonen ikke anses som tilfredsstillende. Kun fra åpning av vinduer, og omluft fra kullfilter på kjøkken.

Følgende har i tilstandsrapporten fått TG 3:

- Bad - Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 vurderes ut fra skader på gulv utenfor bad og manglende dokumentasjon på membranen.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

- Andre rom

TG3 vurderes da det er generell slitasje på overflatene. Gulvet i gangen ved badet er vannskadet.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Innhold

Leiligheten består av entré, kjøkken, bad og 4 soverom. Det disponeres en bod i kjeller på ca 4kvm.

Standard

OVERFLATER:

Gulv: Tregulv, malt tregulv. Fliser på bad.

Vegger: Fliser på badet, malte sletteflater og malt strietapet i de andre rommene.

Himling: Malte slette flater.

Vinduer: 2 lags glass i vinduer fra 1980 med spalteventiler. 2 lags glass i vinduer fra 2022.

Alder på ytterdør er ikke kjent.

Dører: Brann- og lydisolert ytterdør med sikkerhetslås og kikkehull til felles trapperom

KJØKKEN:

Kjøkken med innredning fra 2012. Hvit slett innredning. Integrerte stekeovn og koketopp. Overskap med slette dører og 2 stk vitrineskap. Laminat benkeplate dobbel stålvaske med ett-hånds blandebatteri. Siemens ventilasjons hette med kullfilter. Komfyrvakt er montert over koketopp. Frittstående oppvask og kjøleskap. Hvitevarer på kjøkken medfølger salget.

BAD:

Flislagt bad som er utstyrt med et dusjhjørne med dusjforheng, et vegghengt toalett, og en veggmontert servant med ettgreps blandebatteri. Flislagt gulv med varmekabler. Det er også et skap over vasken, tilkobling for vaskemaskin, og ventilasjon gjennom veggen. Speil med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Nye soilrør fra 2013.

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong.

TEKNISK:

- Sikringskap med automatsikringer. Sikringskap er plassert i felles oppgang.
- Det er tilgang til kabel-TV og bredbånd
- Dørtelefon med automatisk portåpner
- Vannrør av kobber er synlig installert på badet. Avløpsrørene er av plast. Innebygget sisterner for WC.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

KabelTV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser for utleie. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Eller er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

Regelverk parkeringsplasser, fra vedtektene pkt 5:

De parkeringsplasser som finnes på eiendommen får disponeres av seksjonseierne mot en avgift som til enhver tid fastsettes av styret. Plassene kan bare brukes av seksjonens eiere, eller å fremleies til leietakerne som har registrert adresse i bygget. Det er ikke lov å fremleie plasser til parter som ikke har registrert adresse i bygget. Det er bare lov å parkere registrerte kjøretøy på eiendommen. Ved ulovlig bruk av parkeringsplassen kan styret bøtlegge disponenten, og be om umiddelbar fjerning av kjøretøy, eller fjerne kjøretøy etter varsel på bekostning av den som disponerer

parkeringsplassen. Fordeling av plassene foretas av styret i henhold til rekkefølgen på ventelisten. I den utstrekning det finnes ledige plasser kan styret også beslutte å leie ut plasser til de som ikke bor i bygget eller er ikke er seksjonseiere.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Fra husordensregler pkt 2:

Sykler og barnevogner som er i daglig bruk får stilles opp i kjelleretasjen i trappeoppgangene i den utstrekning dette ikke blokkerer kjellerinngangene eller hindrer passasje.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme med felles fyring fra radiatorer, og varmtvann som er inkludert i felleskostnadene.

Info strømforbruk

Fellesutgifter, som vann-, kloakk- og renovasjonsutgift, utgifter i forbindelse med bruk av felles fyringsanlegg og andre bruksavhengige utgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til deres eierandel. Vedlikeholdsutgifter, eiendomsskatt, forsikring etc. fordeles på samme måte. Fyringsutgifter derimot, fordeles i forhold til netto boligareal i de enkelte leiligheter.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 713 456,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Seksjonen betaler pt ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 1 414 391

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 374 687

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andreboliger).

Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

70/1905

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Felleskostnader kr 2.070,- pr. md.

Vedlikehold kr 459,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr 369,- pr. md.

Lån vedlikehold kr 649,- pr. md.

Oppvarming kr 1.548,- pr. md.

Kommunale avgifter kr 727,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.867,- pr. md.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 867

Andel Fellesgjeld

Kr 80 016

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.04.2024

Kommentar fellesgjeld

Vedlikeholdsplanen til sameiet legger opp til at det i løpet av de neste årene må skiftes vindu. Det er pr.d.d. forbud mot tiltak i Sinsenbyen grunnet behandling av ny reguleringsplan for området i regi av Oslo kommune. I påvente av ny reguleringsplan har sameiet startet arbeidet med energikartlegging for å undersøke om sameiet kvalifiserer til støtte for å skifte vinduene. Styret har ikke påbegynt arbeidet med budsjett for 2025. Det må forventes at felleskostnader som et minimum øker i takt med konsumprisindeksen. Ved større prosjekt må man enten ta opp lån eller betale inn ekstra kapital. Dette beslutter årsmøte for prosjekt til prosjekt.

Andel fellesformue

Kr 14 207

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sinsenterrassen 23-25-27 Sameie

Organisasjonsnummer

871 282 102

Om sameiet

Eierseksjonen hører til Sameiet Sinsenterrassen 23-25-27.

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/sinsenterrassen23-25-27

Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/sinsenterrassen23-25-27/kontakt

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring, avtalenr 90609162

Fra styret:

Vedlikeholdsplanen til sameiet legger opp til at det i løpet av de neste årene må skiftes vindu. Det er pr.d.d. forbud mot tiltak i Sinsenbyen grunnet behandling av ny reguleringsplan for området i regi av Oslo kommune. I påvente av ny reguleringsplan har sameiet startet arbeidet med energikartlegging for å undersøke om sameiet kvalifiserer til støtte for å skifte vinduene. Styret har ikke påbegynt arbeidet med budsjett for 2025. Det må forventes at felleskostnader som et minimum øker i takt med konsumprisindeksen. Ved større prosjekt må man enten ta opp lån eller betale inn ekstra kapital. Dette beslutter årsmøte for prosjekt til prosjekt.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. I klartekst: Det er lov med hund, katt etc., men ikke lov med kennel for eks.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon om lån per 01.04.2024 - Lån 1:

Bank: DNB Bank ASA

Lånummer: 1213.81.77201

Nominell rente (flyt): 7,65 %

Innfrielsesår: 2034

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.04.2024: kr 798 227

Andel av saldo: kr -

IN-ordning: Nei

Lån 2:

Bank: DNB Bank ASA
Lånummer: 1636.45.34454
Nominell rente (flyt): 7,65 %
Innfrielsesår: 2039
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.04.2024: kr 1 189 819
Andel av saldo: kr 43 720
IN-ordning: Nei

Lån 3:

Bank: DNB Bank ASA
Lånummer: 1212.63.57573
Nominell rente (flyt): 7,65 %
Innfrielsesår: 2033
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.04.2024: kr 987 768
Andel av saldo: kr 36 296
IN-ordning: Nei

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er kun tillatt etter godkjenning fra sameiets styre. Eier av husdyr å til enhver til holde øye med disse og sørge for at de ikke tilgriser ganger, trapper og gårdsplass og eier skal selv straks vaske og fjerne eventuelle etterlatenskaper.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS;

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 137, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/137/4:

13.09.1984 - Dokumentnr: 45959 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 25,000

MED PRIORITET ETTER

80% AV SEKSJONENS VERDI TIL ENHVER TID

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1984 - Dokumentnr: 45959 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/1905

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 28 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 1937.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig- og næringsformål

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Ved utleie skal dette meldes til styret.

Fra husordensregler pkt 16:

Ved fremleie er seksjonseier pliktig å dele ut sameiets ordensregler og leietakerne skal underskrive på å ha mottatt og forstått ordensreglene. Skjema for dette utformes av styret og skal leveres undertegnet til styret før innflytting.

Verneklasse/SEFRAK

Bygget er ført på Gul liste hos byantikvaren. Alle eiendommer som er oppført på Gul liste, har kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste, skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Det betyr at man må søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer.

At en eiendom står på Gul liste, betyr ikke automatisk at alle endringer er forbudt, men fasadeendringer er søknadspliktig.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 480 000,- (Prisantydning)

80 016,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

139 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 480 000,00))

153 440,- (Omkostninger totalt)

5 713 456,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tillegg:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 153 440,-

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger

har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 20.000,- oppgjørshonorar kr 7000,- og visninger kr 3 950, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
christian.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 445

Thomas Wahl
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 444

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8
0476 OSLO
Tlf: 216 36 363

Salgsoppgavedato

29.05.2024



Sinsenterrassen



27

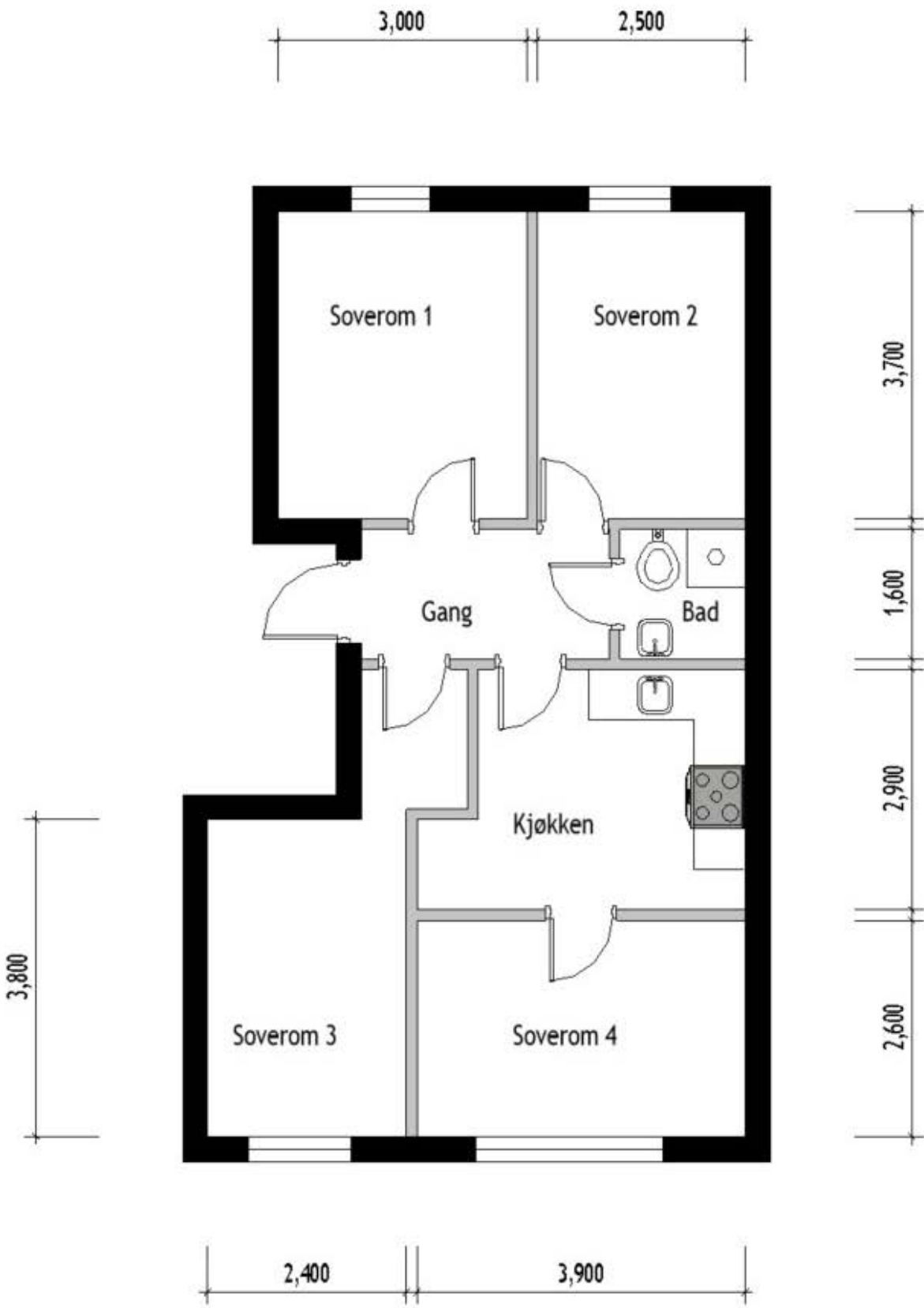










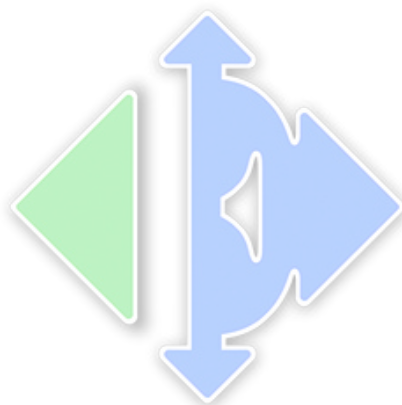


Sinsenterrassen 25

Mål på tegningen kan avvike noe fra de faktiske målene, da avrunding gjøres til nærmeste 100 mm.

Vedlegg

Sinsenterrasse 25
Sinsenterrasse 25
0574 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 23/05/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:83, Bnr: 137
Hjemmelshaver:	Bm Utleie Og Utvikling As
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1938
Tomt:	1546 m ²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Wahl (Aktiv)
Befaringsdato:	7.5.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten
Pent opparbeidet fellesarealer med asfalterte internveier, plen og beplantning. Tomtens grunnareal: 1547 kvm.

Leiligheten har en beliggenhet i et etablert og attraktivt rolig boligområde på Sinsen med kort vei til det meste. Kun et par minutters gange til nærmeste butikk, forretninger, restauranter, Elixia treningssenter og øvrige servicefasiliteter. Ellers er det gangavstand områder som sentrum, Grünerløkka og Torshov.
Hasle med alle sine forretninger, cafeer og servicetilbud. Store grøntområder i nærheten som Sinsensparken, Torshovdalen, Sofienbergparken med sine turog rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Det er også nærhet Grefsenkleiva alpinanlegg og Lillomarka.

OM BYGGEMETODEN:

Bebyggelsen består av tradisjonell bygård oppført i 1938 på 4 etasjer samt kjeller. Det antas at bygget er oppført med støpt såle og grunnmur på faste masser. Det antas videre at det er støpt og armert mur i yttervegger. Utvendig er bygget pusset og malt. Yttertaket er ikke inspisert av takstmannen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:**Oppvarming**

Fjernvarme med felles fyring og varmtvann som er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser for utleie. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Eller er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

Sameiet

Eierseksjonen hører til Sameiet Sinsenterrassen 23-25-27.

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

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 1937.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig- og næringsformål.

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Fliser på bad og eldre tregulv i alle andre rom, Noen av gulvene er malt.

Vegger: Fliser på badet, malte sletteflater og malt strietapet i de andre rommene.

Tak: Malte slette flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 2.070,- pr. md.

Vedlikehold kr 459,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr 369,- pr. md.

Lån vedlikehold kr 649,- pr. md.

Oppvarming kr 1.548,- pr. md.

Kommunale avgifter kr 727,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.867,- pr. md.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller		4				4
1. etasje	62				62	
SUM BYGNING	62	4				
SUM BRA	66					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjøkken, gang, 4 soverom og bad.

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

Leiligheten har en bod i kjelleren, og arealet av denne er inkludert i bruksarealet (BRA).

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten berer preg av slitasje og oppgraderinger må påberegnes.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Matias Utnem (takstmann)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

23/05/2024

Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Flislagt vegger og malt slett himling.

Innredning bad:

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med dusjforheng, et vegghengt toalett, og en veggmontert servant med ettgreps blandebatteri. Det er også et skap over vasken, tilkobling for vaskemaskin, og ventilasjon gjennom veggen.

Merknader: Det er registrert:

- Svikt i vedheft ved elastisk fuge.
- Skade på overflate som, riss, svelling, oppsprekking.
- Fuktskade på overflaten.
- Svertesopp registrert.
- Misfargede fuger.
- Det er sprukket flis i dusjsonen. (Knuste fliser og fliskanter skyldes som regel mekaniske påkjenninger kombinert med feil i underlaget. Det kan være:
 - store mekaniske påkjenninger, slagskader
 - mangelfullt lim sjikt under deler av flisflaten kombinert med trykkbelastning
 - feil ved bevegesfuger
- Sprekk- eller knusningsmønster undersøkes visuelt, gjerne kombinert med registrering av bom og løse fliser. Bort meisling og fjerning av fliser gir oversikt over oppbygningen av underlaget, hvor solid det er, lim dekningsgraden, lim tykkelsen og -kvaliteten. Det vanligste er knusning langs hjørner eller kanter.)

Gerikter og dør har fuktskader.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige vegg overflater i dusjsonen på badet og det ble registrert høye fuktverdier. Fuktsøk inne på flislagte våtrom kan gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Det er registrert:
Svertesopp, løs silikon fug og misfarging av fuger.

Det har blitt registrert vannskader/råteskader på gulvet utenfor døren. Det ser ut til at vann fra dusjen renner under dørstokken og ned i konstruksjonen på utsiden av badet. Høydeforskjell fra dørstokk til sluk er målt til 26mm .Det er vanskelig å fastslå hvor høyt membranen går opp mot dørstokken ettersom den ikke er synlig ved dørstokken.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Stålsluk med plast klemring. Det er synlig banemembran under klemring.

Merknader: Det er registrert vannskader på terskel og golv utenfor badet. Selv om det er synlig membran i sluket, så er sannsynligvis avslutning/"oppbrett" ut mot dør ikke utført godt nok. Badet er lite og stor vannbelastning kan fører til at vann renner ut fra badet. Det vil da kunne medføre slik fuktskade. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter hva som antagelig kan være årsak til skader på golv.

Det anbefales å installere dusjkabinett.

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen og at veggene i badet er av tegl/betong.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Innredning kjøkken:

Hvit slett innredning. Integrerte stekeovn og koketopp.

Overskap med slette dører og 2 stk vitrineskap. Laminat benkeplate dobbel stålvaske med ett-hånds blandebatteri. Simens ventilasjons hette med kullfilter. Komfyrvakt er montert over koketopp. Frittstående oppvask og kjøleskap.

Merknader: Det er registrert slitasje på innredning og golv.

Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper under vask.

3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

I tillegg til bad og kjøkken har leiligheten gang og 4 soverom.

Entré:

Fra felles trapperom og få trappetrinn fra felles inngang kommer man inn i leiligheten.

Soverom:

Leiligheten har fire soverom.

Gulv:

I hovedsak lakkerte tregulv. Malt tregulv i det ene soverommet.

Vegger:

Vegger er i hovedsak malte - noe malt glassfiberstrie.

Tak:

Tak har malte slette flater.

Merknader: Generell bruksslitasje jevnt over alle flater. Disse overflatene trenger renovering.

Det er registrert vannskade i gulv utenfor badet.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

2 lags glass i vinduer fra 1980 med spalteventiler.

2 lags glass i vinduer fra 2022

Alder på ytterdør er ikke kjent.

Merknader: Vinduer med 2- lags isolerglass, produsert i 1980 og 2022. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det registreres slitasje som sår, hakk og noe vann/kondens skade på enkelte vinduer.

Ytterdør knirker.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekransen, se under.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vannrør av kobber er synlig installert på badet. Avløpsrørene er av plast. Innebygget sisterner for WC.

Merknader: Det er kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet er kontrollert.
 Stoppekransen er ikke lokalisert.
 Det er ikke lagt frem noen dokumentasjon for WC-sisternen.

Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for boenehetene.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og ventiler i vegg. Det forsert avtrekk på kjøkken med omluft via kullfilter.

Merknader:

Det er registret at ventiler i vegg er tapet igjen.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er plassert i felles oppgang.

Det har automatsikringer og kursfortegnelse.

Merknader: Det mangler deksel inne i sikringsskapet.
 Det foreligger ingen samsvarserklæring.

Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Leiligheten er en utleieenhet/kollektiv. Huseieren bor ikke i leiligheten.

Det er fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Planløsningen slik den fremstår på befaringstidspunktet er ikke lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er svikt i vedheft ved elastisk fuge. Skade på overflate som riss, svelling, oppsprekking. Fuktskade på overflaten av dør og gerikter. Svortesopp registrert. Misfargede fuger.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da det er svikt i vedheft ved elastisk fuge. Skade på overflate som riss, svelling og oppsprekking. Fuktskade på dørstokk. Svortesopp registrert. Misfargede fuger.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes da det er sår, hakk og overflate slitasje på innredningen.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes fordi vinduene fra 1980 har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes når stoppekranen ikke er lokalisert.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes fordi ventilasjonen ikke anses som tilfredsstillende. Kun fra åpning av vinduer, og omluft fra kullfilter på kjøkken.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 vurderes ut fra skader på gulv utenfor bad og manglende dokumentasjon på membranen. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

3.1 Andre rom

TG3 vurderes da det er generell slitasje på overflatene. Gulvet i gangen ved badet er vannskadet. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004240051	
Selger 1 navn	
Miron Ismailovski	
Gateadresse	
Sinsenterrassen 25	
Poststed	Postnr
OSLO	0574
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	<input type="text"/>
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	<input type="text"/>
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1004240051

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Miron Ismailovski	ac23fb0603a207a9308103 a6cbc657ebf052e91d	27.05.2024 09:31:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

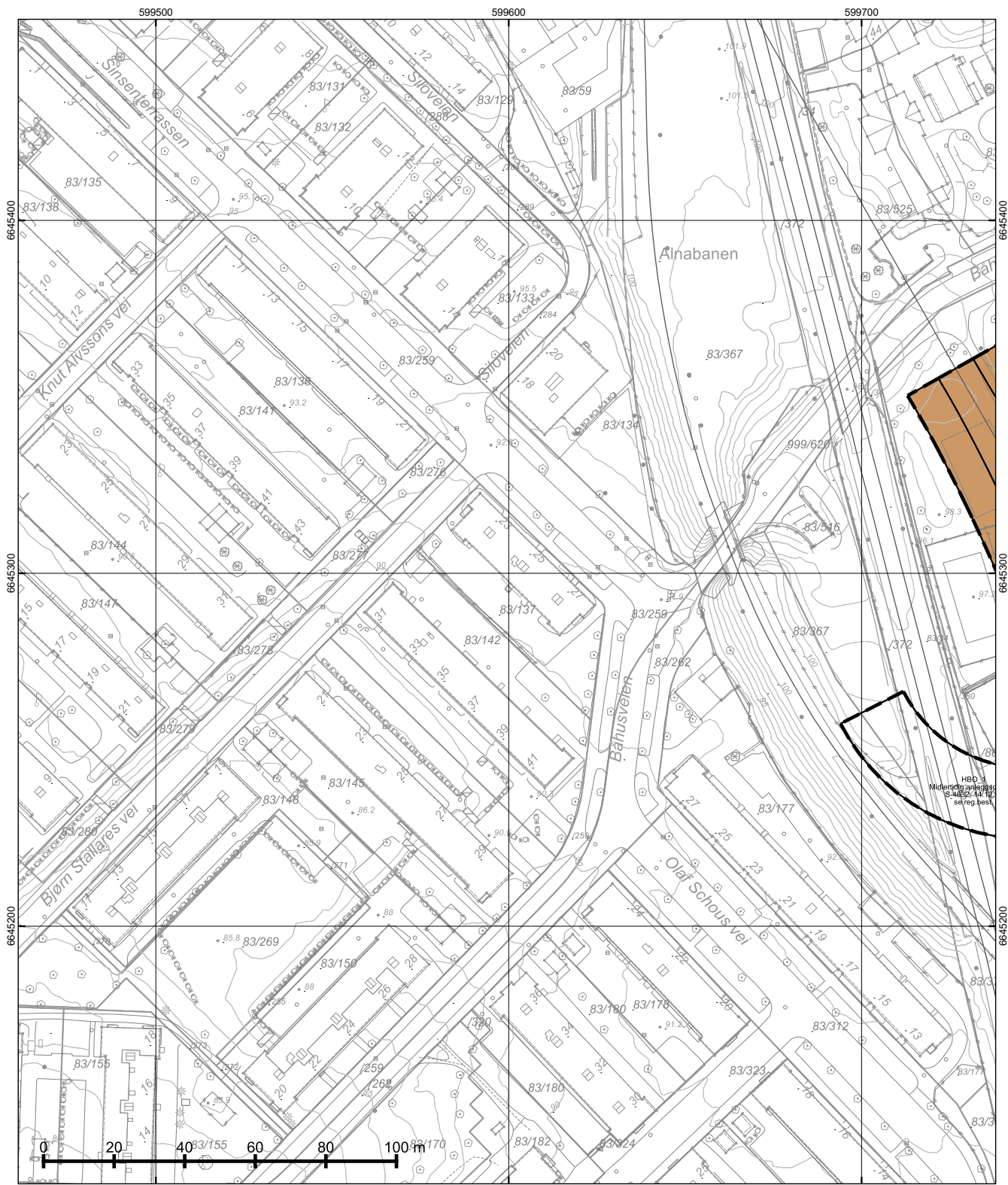
Document reference: 1004240051

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









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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 29.04.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 129884/ 86490053

Adresse: SINSENTERRASSEN 25

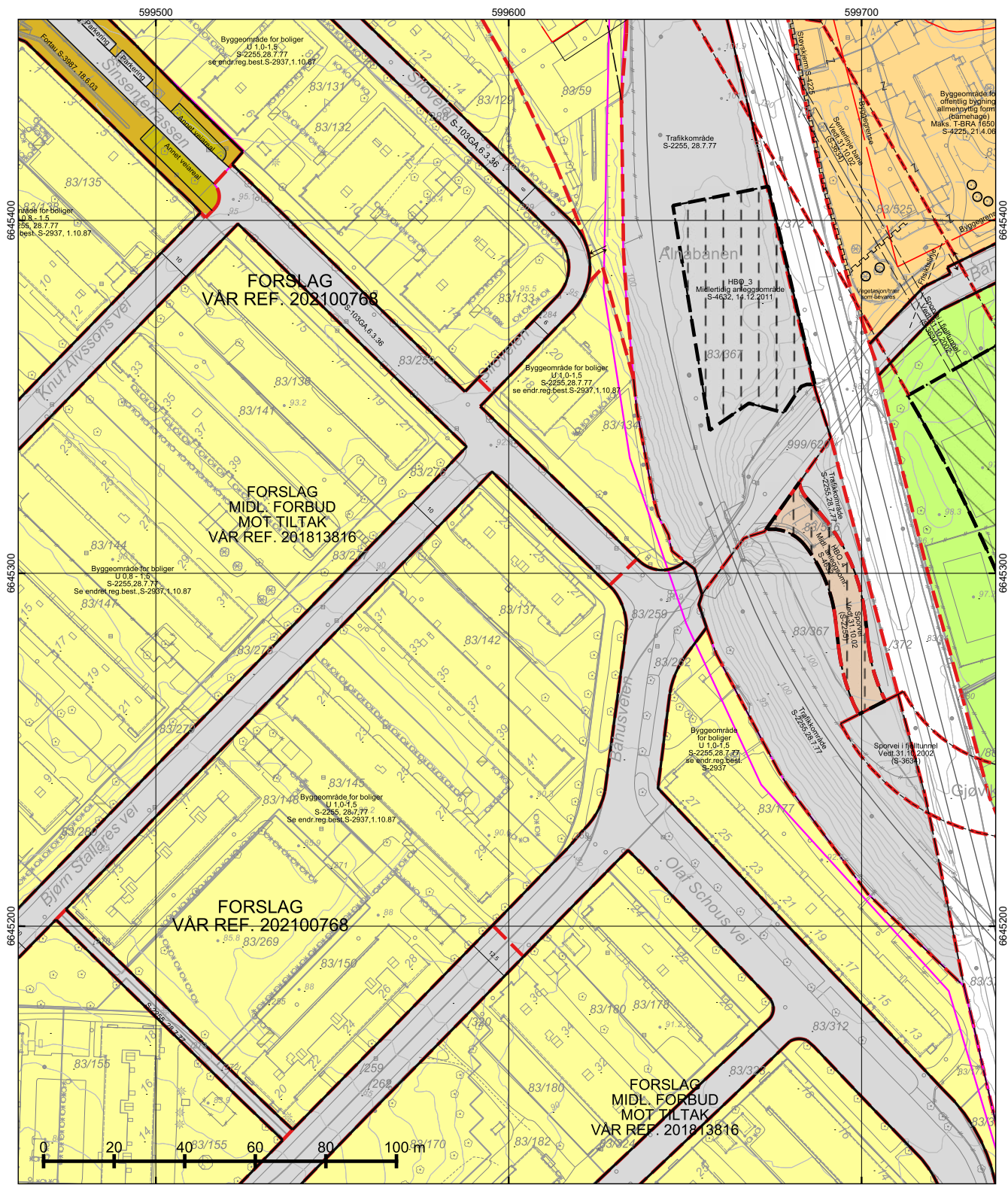
Gnr/Bnr: 83/137

Deres ref.: 12731/ VIWA@MSAKTV

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 29.04.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 129884/ 86490053	Deres ref.: 12731/ VIWA@MSAKTV
Adresse: SINSENTERRASSEN 25	Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/137	

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


Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	330 - Parkering/utfartsparkering
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
	2028 - Annen banegrund - tekniske anlegg


     RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense


  RpSikringSone

 RpSikringGrense


 75 - Felles garasjeanlegg - p-hus


 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse


 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg


 Frisiktlinje

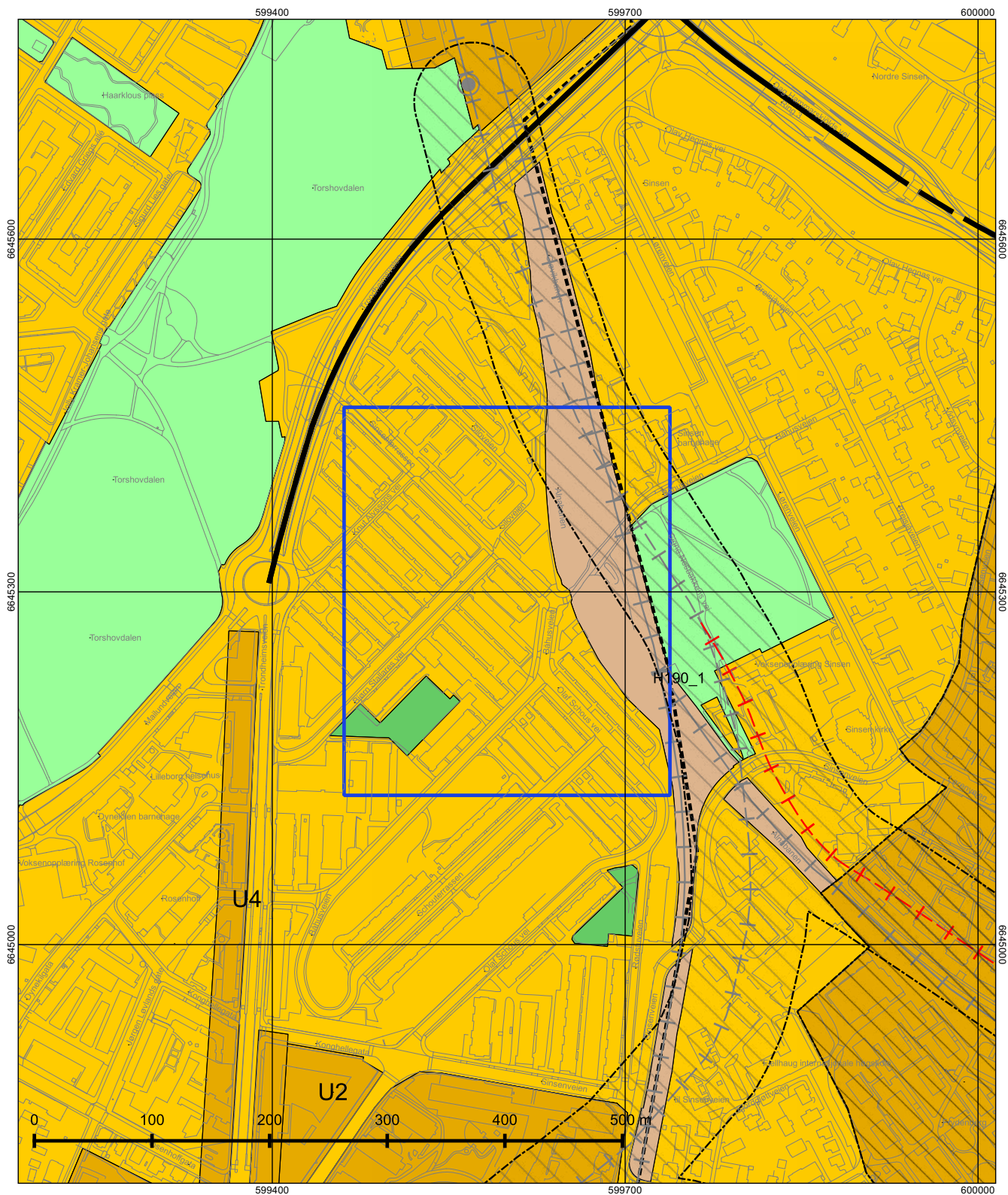
 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring

 Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.04.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 129884/86490053
 Deres ref.: 12731/VIWA@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sinsenterrassen 25
0574 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Wahl

Oppdragsnummer: 1004240051

Telefon: 408 00 445
E-post: christian.wahl@aktiv.no

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:

29.05.2024

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