

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Tam Le

**Mobil** 402 15 826

**E-post** tam.le@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 12 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 86 601,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 12 587 951,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 602,-  
**Selger:** Simen Firing-Toften  
Emily Firing-Toften

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 113/113 kvm  
**Tomtstr.:** 3761.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 126, bnr. 4  
Gnr. 126, bnr. 180  
**Snr.** 35  
**Andelsnr.:** 35  
**Oppdragsnr.:** 1002250066

# VELKOMMEN INN

Velkommen til "easy living" i Sinsenveien 3B, hvor man kan gå tørrskodd til matbutikk, Vinmonopolet, apotek, brillebutikk frisør & hudpleieklinikk samt garasje via byggets kjeller.

Leiligheten holder en nyere og moderne standard fra 2018 og har flere gode kvaliteteter, bl.a.:

- Svært god og gjennomgående planløsning med fin arealfordeling mellom rommene
- Stue og kjøkken i delvis åpen løsning for et stort, sosialt allrom
- Stue med utgang til stor, vestvendt terrasse
- Tilgang til en felles, solrik takterr. m/ panoramautsikt (enkel adkomst via trapp/heis - 1 etg. opp)
- 3 sov. av god størrelse
- 2 bad, hvor det ene ligger i en suiteløsning ifm. hovedsov. og det andre ifm. entré
- Vannbåren gulvvarme med v.v. og fyring inkl. i felleskost.
- Garasjeplass
- Heis i bygget



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	30
Tilstandsrapport .....	54
Egenerklæring .....	75
Nabolagsprofil .....	80
Budskjema .....	95

# PLANTEGNING



Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



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























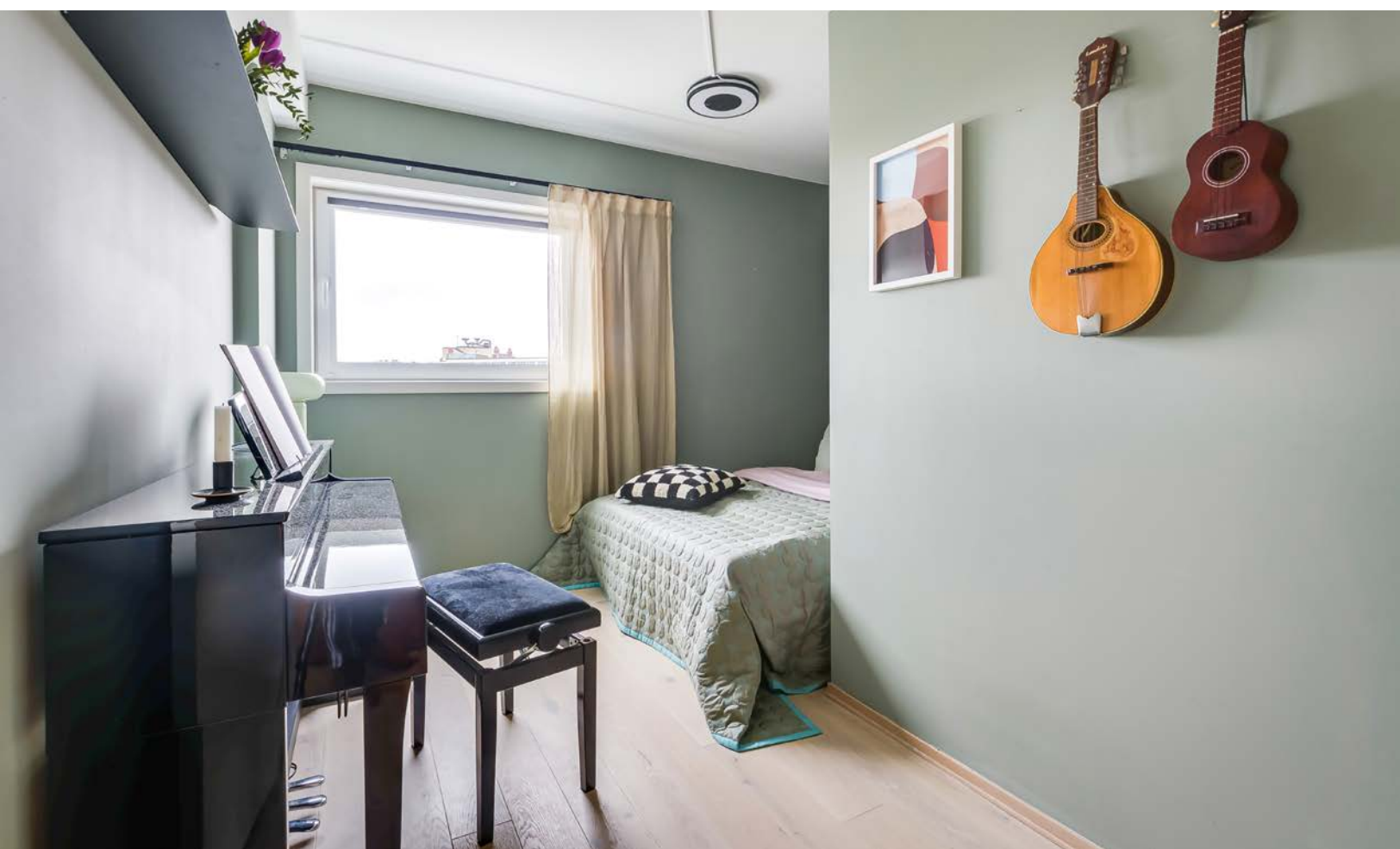


















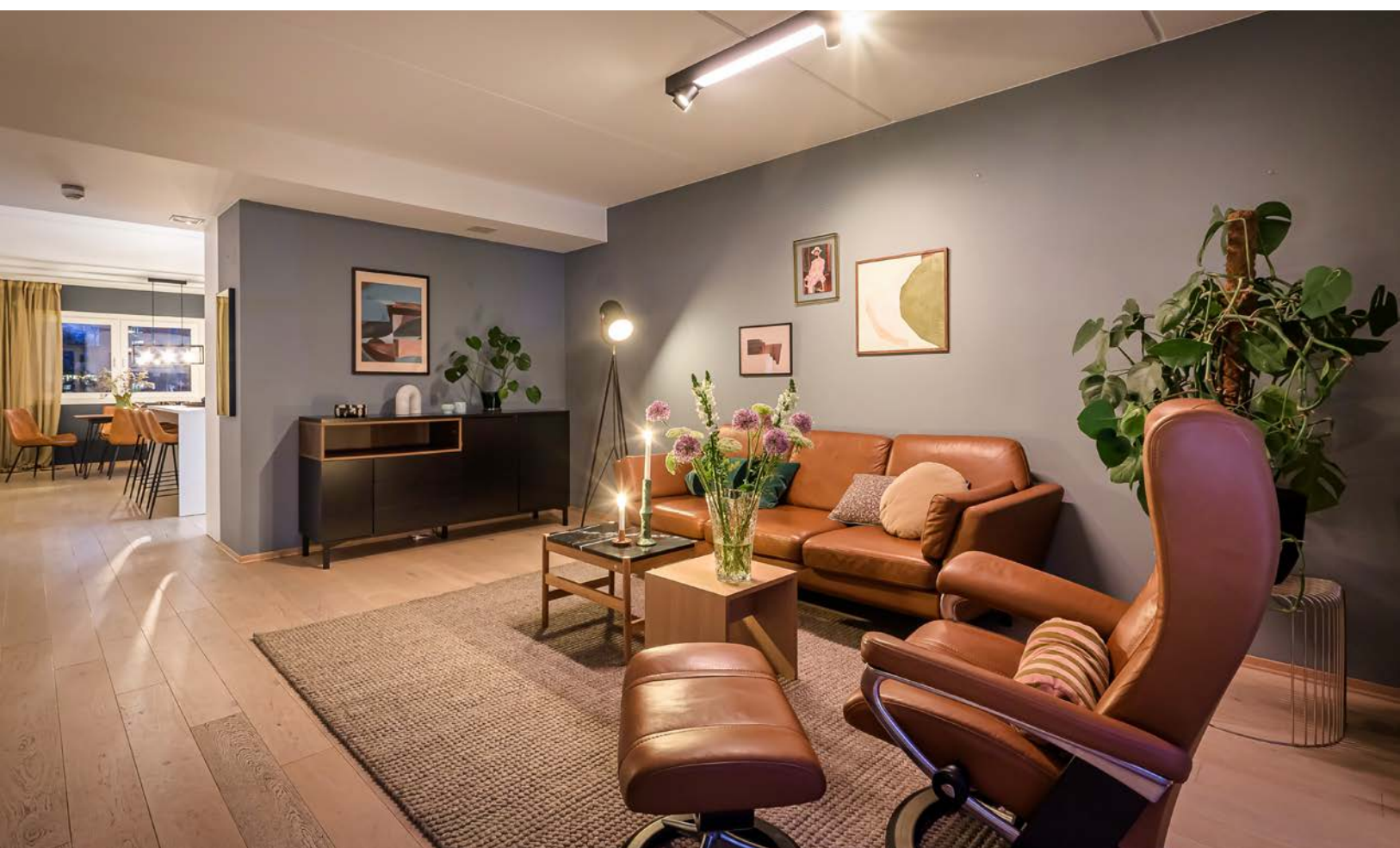
# KVELDSSTEMNING













# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 113 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 113 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 5 m<sup>2</sup>

#### 7. etasje

BRA-i: 108 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

#### 7. etasje

15 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3761.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt.

### Beliggenhet

Sentralt og attraktivt beliggende på Sinsen, med få minutters gange til Carl Berner, som er et knutepunkt for kollektivtrafikk. Her går trikk (linje 17) og buss (linje 20, 21, 28, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E og flybussen) samt t-bane linje 5. Fra Sinsen t-bane går linje 4 i tillegg.

I umiddelbar nærhet finnes ulike dagligvareforretninger som Kiwi og Coop Mega. På bakkeplan i samme bygg er Carl Berner Passajen hvor du finner både dagligvarehandel, apotek, frisør og Vinmonopol. På Carl Berner finner du også Carls,

post i butikk, apotek, bakeri, kaffebar, blomsterbutikk, skomaker, grønnsaksbutikk, 7-eleven, Narvesen med mer.

Grünerløkka med et rikt utvalg av forretninger, nisjebutikker, gallerier, parker, restauranter, konsertscener og sitt yrende kafé- og uteliv ligger i behagelig gangavstand fra leiligheten. Ringnes Park med Ringen Kino, diverse forretninger, matbutikk og spisesteder er også innen gåavstand.

Nærområdet har også et bredt utvalg av treningstilbud med bl.a. SATS i umiddelbar nærhet, Actic på Tøyenbadet og Fresh Fitness i Dælenenggata. Fagerheim Tennis med tennisbaner, Dælenenga idrettsplass og Caltexløkka i Tøyenparken med fotballbane ligger i nærområdet.

Det er kort vei til fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter i Torshovdalen, Tøyen kulturpark med Zoologisk, Geologisk, og Naturhistorisk museum, Sofienbergparken, Birkelunden, Botanisk hage, samt bademuligheter i Tøyenbadet. Nærhet til Akerselven som byr på industrihistorie, flotte broer og fossefall. Hvis du ønsker deg opp i marka, er det flott sykkelvei til Lillomarka eller 10 min. med buss.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Sophies Hage barnehage (0-5 år) 0.2 km

Støperiet barnehage (1-5 år) 0.2 km

Dynekilen barnehage (1-5 år) 0.4 km

Skoler:

Sinsen skole (1-7 kl.) 0.9 km

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 0.9 km

Lilleborg skole (1-7 kl.) 1.1 km

Frydenberg skole (8-10 kl.) 0.9 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 0.9 km

#### **Skolekrets**

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

#### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste holdeplass:

Buss fra Carl Berners plass i Trondheimsveien (Linje 20, 21, 28, 31, 31E, 126, 380, 390,

390E og flybussen) 0.2 km  
Trikk fra Carl Berners plass (Linje 17) 0.2 km  
T-bane fra Carl Berners plass (Linje 5) 0.4 km  
Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.2 km

2.6 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

### **Bygningssakkyndig**

Aleksander Røv AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligbygg oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål.

Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene er kledd med fasadeplater.

Etasjeskillere er spennarmerte betongdekker, og yttertaket er en flat konstruksjon, antatt oppført som en kompakttakskonstruksjon.

Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet fliser og lagt ny varmekabel på ene badet i 2025.

Arbeid utført av: Brødrene Dahl AS.

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

Ja.

Beskrivelse: Enkelte boder har hatt noe vann fra hulldekket, men det gjelder ikke boden til denne boligen.

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

Ja.

Beskrivelse: Lekkasje fra hull på membran takterrasse 7.etg Dette er blitt fikset og det er lagt ny membran og nytt dekke på hele terrassen i 7.etg jobben ble ferdigstilt desember 2024.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Satt inn ekstra stikk på terrassen, i skap i mellomgang og til innebygd combi ovn på kjøkken.



Arbeid utført av: Jonbekk Elektro.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Kontroll av sentral ventilasjon utføres årlig. Det samme gjelder sentral for fjernvarme, sprinkler og brannvern.

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

Ja.

Beskrivelse: Lader montert på bil-plattform i heisanlegg, lading belastes og monitoreres via Elaway.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Terrasse i 7.etg er blitt totalt rehabilitert pga. av lekkasje i membran.

Arbeid utført av: Prosjektmaster AS.

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

Ja.

Beskrivelse: I bodområdet, etter behandling i 2021 har det ikke vært flere tilfeller.

Tilleggskommentar:

En bit av parketten i stuen har fått en vannskade etter en potteplante som det har vært noe kondens under.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 7. etasje og inneholder:

Kjøkken, bad, bad 2, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3 og stue.

I tillegg disp. leiligheten en kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Entrédør/leilighetsdør.

Vurdering av avvik:

Dørbladet subber i øvre del av dørkarmen.

Konsekvens/tiltak:

For at dørbladet skal gå rett i karmen uten å subbe må dørkarmen justeres.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Se tilstandsrapport s. 13-14/21, vedlagt i salgsoppgave.

- Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater Gulv.

Vurdering av avvik:

Det er registrert fall mot sluket på gullet, dog er dette under 1:100 (1 cm fall per meter i lengden), og høydeforskjellen mellom laveste punkt membran ved terskelen til baderomsdøren og topp slukrist er under 25mm. Dette er altså mindre enn det den tekniske godkjenning av baderomskabinettet beskriver, samt mindre enn preakseptert ytelseskrav i byggeteknisk forskrift.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Parkett i hjørnet i stuen.

Vurdering av avvik:

Parketten i hjørnet mot terrassen i stuen er delaminert og sprukket opp som følge av en vannlekkasje fra en potteplante.

Konsekvens/tiltak:

Gulvet kan brukes slik den er i dag, men for å utbedre skaden må de ødelagt parkettboden i dette området skiftes ut. Det er ingen konsekvens i å ikke utbedre forholdet utover det kosmetiske.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Våtrom > 7. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Sluket er plassert under badekaret uten at det er etablert tilgang til sluket.

Konsekvens/tiltak:

Sluk generelt krever jevnlig rengjøring for å sørge for at vann enkelt kan renne end i sluket uten fare for at sluket tetter seg som igjen vil føre til vannsøl utover gulvet og i ytterst konvekvens, vannsøl ut av badet. Det er derfor nødvendig å bytte badekaret til et badekar som er mulig å flytte ved rengjøring av sluket.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

### **Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Det medfølger parkeringsplass i Pengeskapsfabrikken P.HUS sameie gnr 126 bnr 180 snr 1, tinglyst med andel 1/46.

Det må påregnes eierskiftegebyr (ca. kr. 1 700) samt dok. avg. på parkeringplassen. Parkeringsplassen er verdt 400.000 og dok.avg. vil utgjøre 2,5% av denne summen, dvs. ca. kr. 10 000,-.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området.

**Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

**Polisenummer**

6708333

**Diverse**

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

Kommentar:

Det er lagt nye varmekabler og gulv på badet tilhørende hovedsoverommet grunnet en reklamasjon. Det er også montert inn et badekar på dette badet.

- Skapseng
- Kjøleskap
- Taklamper i stue, soverommene og kjøkken
- Skoskap

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

**Energi****Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme i leiligheten, samt elektriske varmekabler i badersomgulvene.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Grønn

**Borettslaget/Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 12 500 000

**Formuesverdi primær**

Kr 2 413 209

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 9 652 837

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

**Boenheten****Felleskostnader inkluderer**

Vannbåren gulvvarme og varmtvann, fibernett (1000/1000 mbps), trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel og kommunale avgifter. Dette utgjør kr. 7 096,-.

Felleskostnadene for garasjeplassen utgjør kr. 506,- og er inkl. i den helhetlige utregningen.

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

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 602

**Andel Fellesgjeld**

Kr 86 601

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

03.03.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98208401815

Restsaldo: 86 601,02

Kapitalkostnader: 977,20

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 86 601,02,-, pr. dags dato.

**Andel fellesformue**

Kr 40 684

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Sinsenveien 3 borettslag

**Organisasjonsnummer**

917968608

**Andelsnummer**

35

**Om borettslaget**

Gnr. 126 bnr. 4 i Oslo kommune er et kombinasjonsbygg med næringsseksjoner og boligseksjoner oppdelt i 70 eierseksjoner:

- 2 næringsseksjoner
- 68 boligseksjoner

Næringsseksjonene er tildelt seksjonsnummer 1 (kjøpesenter/butikklokale) og 2 (kjellerlokale), og boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 3-53 og 54-70.

Seksjonsnummer 3-53 utgjør Sinsenveien 3 borettslag, og er også bundet av borettslagets vedtekter. Seksjonsnummer 54-70 skal etableres som nytt borettslag, og vil også være bundet av borettslagets vedtekter.

Sinsenveien 3 borettslag utgjør 51 boligseksjoner i Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208401815

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,10%

Restsaldo 2 926 203,00

Innfrielsesdato: 30.10.2034

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

#### **Forkjøpsrett**

Nei.

#### **Regnskap/budsjett**

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

#### **Styregodkjennelse**

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

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

## **Dyrehold**

### 7. Dyrehold.

#### HUND

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

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

#### KATT

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

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

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

## **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 126, bruksnummer 4, seksjonsnummer 35 i Oslo kommune. Gårdsnummer 126, bruksnummer 180, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 35 i Sinsenveien 3 borettslag med orgnr. 917968608

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/126/4:

16.07.1875 - Dokumentnr: 900151 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:126 Bnr:1

19.10.1877 - Dokumentnr: 900213 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:6

19.10.1877 - Dokumentnr: 900215 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:7

19.10.1877 - Dokumentnr: 900217 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:8

02.04.1880 - Dokumentnr: 900041 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:12

10.01.1899 - Dokumentnr: 900007 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:15

07.10.1910 - Dokumentnr: 900520 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
GNR. 126, BNR. 10  
Overført fra gnr 126 bnr 5

02.02.1917 - Dokumentnr: 912275 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
GNR. 126, BNR. 9 OG 19

23.11.1945 - Dokumentnr: 907393 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
GNR. 126, BNR. 5 OG 20

19.12.1970 - Dokumentnr: 928150 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
GNR. 126, BNR. 108

22.02.2002 - Dokumentnr: 11983 - Registrering av grunn



Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:141

16.09.2005 - Dokumentnr: 61215 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2018 - Dokumentnr: 539629 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180

13.03.2018 - Dokumentnr: 539633 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:179

19.06.2018 - Dokumentnr: 906682 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:181

02.07.2018 - Dokumentnr: 967780 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2473/7991

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 111/7991

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 83/7991

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 44/7991

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 84/7991

Snr: 6  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 83/7991  
Snr: 7  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 57/7991  
Snr: 8  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 87/7991  
Snr: 9  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 83/7991  
Snr: 10  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 57/7991  
Snr: 11  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 87/7991  
Snr: 12  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 83/7991  
Snr: 13  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 57/7991  
Snr: 14  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 87/7991  
Snr: 15  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 83/7991  
Snr: 16  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 57/7991

Snr: 17  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 87/7991  
Snr: 18  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 107/7991  
Snr: 19  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 93/7991  
Snr: 20  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 80/7991  
Snr: 21  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 45/7991  
Snr: 22  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 90/7991  
Snr: 23  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 84/7991  
Snr: 24  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 58/7991  
Snr: 25  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 89/7991  
Snr: 26  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 84/7991  
Snr: 27  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 58/7991

Snr: 28  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 89/7991  
Snr: 29  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 84/7991  
Snr: 30  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 58/7991  
Snr: 31  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 89/7991  
Snr: 32  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 84/7991  
Snr: 33  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 58/7991  
Snr: 34  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 89/7991  
Snr: 35  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 108/7991  
Snr: 36  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 96/7991  
Snr: 37  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 82/7991  
Snr: 38  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 45/7991

Snr: 39  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 87/7991  
Snr: 40  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 82/7991  
Snr: 41  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 58/7991  
Snr: 42  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 91/7991  
Snr: 43  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 82/7991  
Snr: 44  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 58/7991  
Snr: 45  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 91/7991  
Snr: 46  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 82/7991  
Snr: 47  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 58/7991  
Snr: 48  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 91/7991  
Snr: 49  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 82/7991

Snr: 50  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 58/7991  
Snr: 51  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 91/7991  
Snr: 52  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 72/7991  
Snr: 53  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 108/7991  
Snr: 54  
Formål: Næring  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 1427/7991  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2021 - Dokumentnr: 316383 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:181

13.03.2018 - Dokumentnr: 539637 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:3  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bruksrett til areal  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2018 - Dokumentnr: 539637 - Bestemmelse om parkering  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:3  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420  
Bruksrett til 74 plasser til biloppstilling/garasje  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2018 - Dokumentnr: 568387 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:179

-----  
Diverse påteging  
Erklæringens punkt 4 og 5 transporteres til Hasleveien Eiendom AS med org.nr: 990  
653 275

20.03.2018 - Dokumentnr: 568387 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:179  
Bestemmelse om oppbevaring av sykler

20.03.2018 - Dokumentnr: 568387 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:179  
Bestemmelse om rømningsvei

20.03.2018 - Dokumentnr: 568387 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:179  
Bruksretten omfatter benyttelse til bod- og/eller sykkelparkeringsformål

-----  
Diverse påteging  
Erklæringens punkt 4 og 5 transporteres til Hasleveien Eiendom AS med org.nr: 990  
653 275

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på oppføring av boligblokk Hasleveien 12 - Sinsenveien 3 - datert 06.11.2019.

Bygningstegninger:

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

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Sinsenveien er kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger

### **Regulerings og arealplaner**

Sinsenveien 3B er regulert til bolig/forretning/kontor.

Pågående plansaker i nærområdet:

- Saksnr. 202018759. Saken gjelder Trondheimsveien 119-125, Sinsenveien 1 og Hasleveien 4-8.

- Saksnr. 202451391. Saken gjelder Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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



skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

12 500 000 (Prisantydning)

---

86 601 (Andel av fellesgjeld)

---

12 586 601 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

12 587 951 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 595 851 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 598 651 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. Minimumsprov. er avtalt til kr. 50000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11000,-, oppgjørshonorar kr 6900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 115,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Tam Le  
Partner / Eiendomsmegler  
[tam.le@aktiv.no](mailto:tam.le@aktiv.no)  
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl  
Eiendomsmegler  
martine.ostdahl@aktiv.no  
Tlf: 941 81 778

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

**Salgsoppgavedato**  
03.03.2025

# Vedlegg

## Rapportutkast

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sinselveien 3 B, 0572 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 126, bnr. 4

 # Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m<sup>2</sup> BRA-i: 108 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 28.02.2025

Oppdragsnr.: 14377-3345

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS



ALEKSANDER RØV AS  
TAKST OG KONTROLL



TAKST  
SENTERET

## 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.

## Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggt teknisk konsultantselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



### Rapportansvarlig

Aleksander Røv  
Uavhengig Takstingeniør  
aleksander@artakst.no  
913 01 101



# 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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.

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere er spennarmerte betongdekker, og yttertaket er en flat konstruksjon, antatt oppført som en kompakttakskonstruksjon. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Leiligheten har PVC vinduer fra 2017 med 3-lags isolerglass. PVC skyvedør/terrassedør fra 2017 utført med 3-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40.

Nordvestvendt terrasse på 15 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen. Terrassen er en inntrukket konstruksjon bygget som en del av takkonstruksjonen for etasjen under. Dekket er dekket med en PVC-membran (gummiduk) og over dette er gulvet/terrasedekket belagt med tilfarerfliser. Disse flisene hindrer muligheten for en fullstendig inspeksjon av membranen på terrassen. Rekkverket i terrassens ytterkant er et glassrekkverk.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med enstav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte gips- og betongflater. Innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas foruten enkelte områder hvor taket/himlingen er nedsenket med gipsplater grunnet tekniske installasjoner over.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har 2 prefabrikerte baderomskabinetter fra byggeår. Begge er flislagte og utstyrt med veggmontert toalett og servantinnredning. Det ene kabinettet er utstyrt med en dusj, mens det andre har badekar. Opplegg for vaskemaskin er også etablert på et av badene. Begge rom er ventilert via byggets ventilasjonsanlegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integret i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjølfrys. Over platetoppen er det installert en ventilasjonshette koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert i innvendig tak på begge bad. Her finnes også stoppekranene. Avløpsrørene i leiligheten er av plast og stål.

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med felles ventilasjonsaggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.

Elektriske varmekabler i gulvene på badene, eller blir leiligheten varmet opp via vannbåren gulvvarme foruten gulvene på badene. Vannfordelingskap til gulvvarmen er montert i skyvedørgarderoben i gangen utenfor hovedsoverrommet. Ifølge fremvist energiattest blir leilighetens oppvarmede bruksvann og gulvvarme tilført via byggets fjernvarmetilknytning.

Fordelerskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i vegg i skyvedørgarderoben i gangen utenfor hovedsoverrommet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

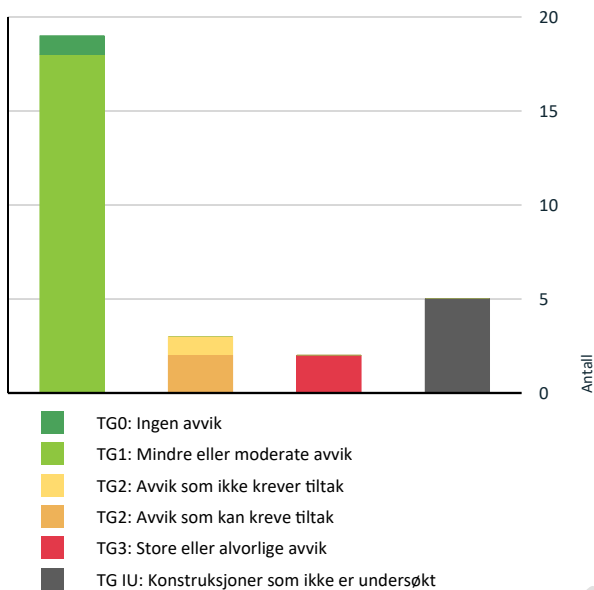
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

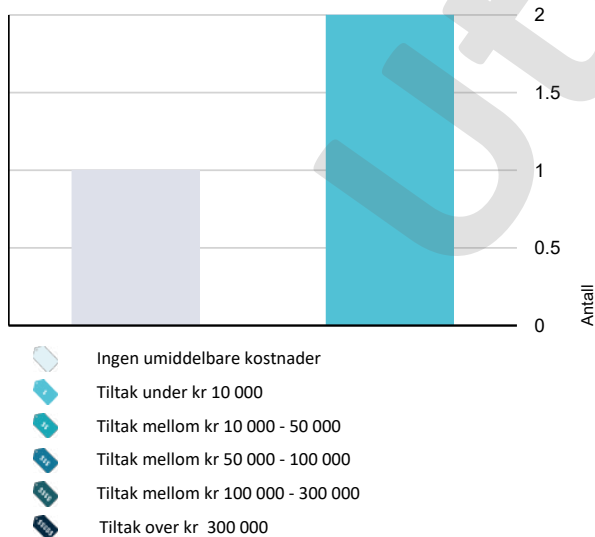
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Parkett i hjørnet i stuen [Gå til side](#)

Våtrom > 7. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 7. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 7. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrédør/leilighetsdør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2018

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Leiligheten har PVC vinduer fra 2017 med 3-lags isolerglass

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 2 Entrédør/leilighetsdør

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Dørbladet subber i øvre del av dørkarmen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

For at dørbladet skal gå rett i karmen uten å subbe må dørkarmen justeres.



#### TG 1 Terrassedør

PVC skyvedør/terrassedør fra 2017 utført med 3-lags isolerglass.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt terrasse på 15 m2 med utgang fra stuen. Terrassen er en inntrukket konstruksjon bygget som en del av takkonstruksjonen for etasjen under. Dekket er dekket med en PVC-membran (gummiduk) og over dette er gulvet/terrasedekket belagt med tilfarerfliser. Disse flisene hindrer

# Tilstandsrapport

muligheten for en fullstendig inspeksjon av membranen på terrassen. Rekkverket i terrassens ytterkant er et glassrekkverk.

Dekket ble ifølge eier i overgangen 2024/2025 tekket om med ny membran da det ble påvist en feil/skade hos en av naboene, men ettersom terrassekonstruksjonen er gjennomgående med naboene, omfattet utbedringen seg til denne andelens terrasse også.



Eier informerer om at terrassens tettesjikt henger sammen med alle terrassene på denne siden av bygget, og har totalt 6 sluk. Et av disse er tilgjengelig fra denne andelens terrasse. Synlig membranoppbrett ved ytterveggen.

## INNVENDIG

### 1 TG 1 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med enstav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte gips- og betongflater. Innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas foruten enkelte områder hvor taket/himlingen er nedsenket med gipsplater grunnet tekniske installasjoner over.

### 1 TG 3 Parkett i hjørnet i stuen

Parketten i hjørnet i stuen er skadet fra vann fra en potteplante

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

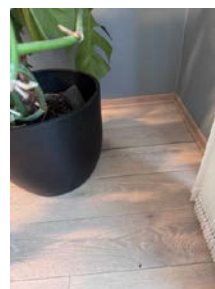
Parketten i hjørnet mot terrassen i stuen er delaminert og sprukket opp som følge av en vannlekkasje fra en potteplante.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet kan brukes slik den er i dag, men for å utbedre skaden må de ødelagte parkettbordene i dette området skiftes ut. Det er ingen konsekvens i å ikke utbedre forholdet utover det kosmetiske.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som spennarmerte betongdekker.

Stikkmålinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 7. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er et prefabrikkert baderomskabinett fra byggeår. Kabinettet har en Sintef Teknisk Godkjenning (TG 20434) som er lagt til grunn som dokumentasjonsgrunnlag ved vurderingen av badet i denne rapporten.



### 7. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

### 7. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fall mot sluket på gulvet, dog er dette under 1:100 (1cm fall per meter i lengden), og høydeforskjellen mellom laveste punkt membran ved terskelen til baderomsdøren og topp slukrist er under 25mm. Dette er altså mindre enn det den tekniske godkjenningen av baderomskabinettet beskriver, samt mindre enn preaksepterte ytelseskrav i byggeteknisk forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket anses å være lite og badet fungerer med avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 7. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i dusjsonen, og er tilknyttet en membranmansjett for en tett overgang mellom gulvmembran og gulvsluket. Fuksikringen av badet ellers er beskrevet i Sintef Teknisk Godkjenning (TG 20434).

# Tilstandsrapport



## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, en servantinnredning, et veggmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.

## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via byggets ventilasjonsanlegg.

## 7. ETASJE > BAD

### TG III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltapping i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltapping kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

## 7. ETASJE > BAD 2

### Generell

Badet er et prefabrikkert baderomskabinett fra byggeår. Kabinettet har en Sintef Teknisk Godkjenning (TG 20434) som er lagt til grunn som dokumentasjonsgrunnlag ved vurderingen av badet i denne rapporten.



## 7. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

# Tilstandsrapport

## 7. ETASJE > BAD 2

### TG 10 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Det er målt fall på gulvet mot badekaret, men grunnet plasseringen av badekaret er det ikke mulig å måle fallforholdet mot sluket. Dette må undersøkes når badekaret er fjernet, og ettersom det ikke var mulig å fjerne på befaringsdagen kan ikke undertegnede bekrefte eller avkrefte om fallforholdet på gulvet er ihht. den tekniske godkjenningen av baderomskabinettet, eller ihht preaksepterte ytelseskrav i byggeteknisk forskrift.

## 7. ETASJE > BAD 2

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er plassert under badekaret uten tilgang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket er plassert under badekaret uten at det er etablert tilgang til sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk generelt krever jevnlig rengjøring for å sørge for at vann enkelt kan renne ned i sluket uten fare for at sluket tetter seg som igjen vil føre til vannsøl utover gulvet og i ytterste konsekvens, vannsøl ut av badet. Det er derfor nødvendig å bytte badekaret til et badekar som er mulig å flytte på ved rengjøring av sluket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 7. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et badekar, en servanttinnredning og et veggmontert toalett.

## 7. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via byggets ventilasjonsanlegg.

## 7. ETASJE > BAD 2

### TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltakning kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 7. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålalum. Integret i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

### 7. ETASJE > KJØKKEN

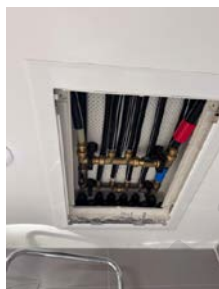
#### 1 TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en ventilasjonshette koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 1 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert i innvendig tak på begge bad. Her finnes også stoppekranene.



#### 1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene i leiligheten er av plast og stål.

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med felles ventilasjonsaggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.

# Tilstandsrapport

## ! TG IU Varmesentral

Ifølge fremvist energiattest blir leilighetens oppvarmede bruksvann og gulvvarme tilført via byggets fjernvarmetilknytning.

## ! TG IU Elektrisk oppvarming

Elektriske varmekabler i gulvene på badene.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

## ! TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er hovedsakelig varmet opp via vannbåren gulvvarme foruten gulvene på badene. Vannfordelingskap til gulvvarmen er montert i skyvedørgarderoben i gangen utenfor hovedsoverommet.



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Fordeleskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i vegg i skyvedørgarderoben i gangen utenfor hovedsoverommet.

TG 2: Det er ikke fremvist samsvarserklæring på det elektriske anlegget montert i 2018.

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.

2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider utført i 2021: "Lagt opp ny kurs til micro, lagt opp 2.stk utestikk på eksisterende kurs, montert**

# Tilstandsrapport

stikk i klesskap på eksisterende kurs".

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på det elektriske anlegget montert i 2018.

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, brantilløp 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

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

Utkast

# 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

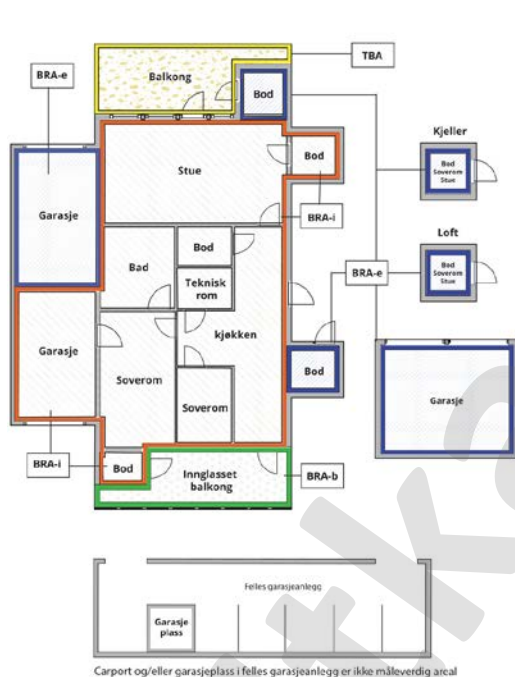
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. Etasje	108			108	15
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>108</b>	<b>5</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>113</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Kjøkken, Bad, Bad 2, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue		
Kjeller		Bod (B B701)	

### Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,51 meter.

Aralet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bodene er fremvist av eier, og eier har informert om at boden tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er lagt nye varmekabler og gulv på badet tilhørende hovedsoverrommet grunnet en reklamasjon. Det er også montert inn et badekar på dette badet.

Eller er følgende arbeider utført på det elektriske anlegget de siste 5 år: Lagt opp ny kurs til micro, lagt opp 2.stk utestikk på eksisterende kurs, montert stikk i klesskap på eksisterende kurs.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	108	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Aleksander Røv Emily Firing-Toften	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	126	4		0	3761.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Sinsenveien 3 B

#### Hjemmelshaver

Sinsenveien 3 Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG	917968608			Firing-Toften Emily, Firing-Toften Simen

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

35

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 24.02.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002250066	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Emily Firing-Toften	Simen Firing-Toften
<b>Gateadresse</b>	
Sinsenveien 3B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0572
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalenr.	6708333

Document reference: 1002250066

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet fliser og lagt ny varmekabel på ene badet i 2025
Arbeid utført av	Brødrene Dahl AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Enkelte boder har hatt noe vann fra hulldekket, men det gjelder ikke boden til denne boligen.
-------------	---

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Lekkasje fra hull på membran takterrasse 7.etg Dette er blitt fikset og det er lagt ny membran og nytt dekke på hele terrassen i 7.etg jobben ble ferdigstilt desember 2024
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn ekstra stikk på terrassen, i skap i mellomgang og til innebygd combi ovn på kjøkken.
Arbeid utført av	Jonbekk Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Kontroll av sentral ventilasjon utføres årlig. Det samme gjelder sentral for fjernvarme, sprinkler og brannvern.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Lader montert på bil-plattform i heisanlegg, lading belastes og monitoreres via Elaway.
-------------	---

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Terrasse i 7.etg er blitt totalt rehabilitert pga. av lekkasje i membran.

Arbeid utført av

Prosjektmaster AS

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

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

I bodområdet, etter behandling i 2021 har det ikke vært flere tilfeller.

## Tilleggs kommentar

En bit av parketten i stuen har fått en vannskade etter en potteplante som det har vært noe kondens under.

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.

Document reference: 1002250066

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emily FiringToften	cd375fe9aeac1a763a6fe51f 01d0bd522a494c41	24.02.2025 08:57:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Firing Toften	1d7c210ec84361a53b04159 6d724812601573c6e	24.02.2025 08:39:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250066

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

# Nabolagsprofil

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Carl Berners plass i Trondheimsveien Linje 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	2 min	0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	2 min	0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min	0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	2.6 km

## Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	11 min	0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	13 min	0.9 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	16 min	1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	12 min	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	12 min	0.9 km
Hersleb videregående skole	19 min	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min	1.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

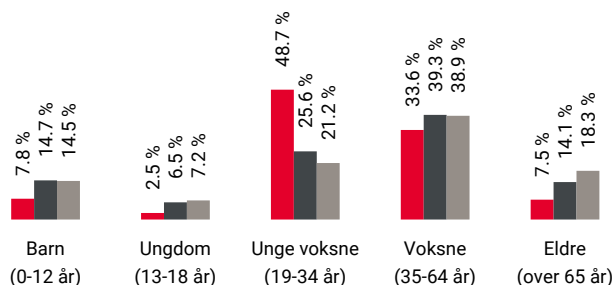
Bra 70/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	3 min	0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	3 min	0.2 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	6 min	0.4 km

## Dagligvare




Kiwi Hasleveien	2 min	
Coop Mega Carl Berner Post i butikk, PostNord	2 min	0.2 km





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




## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 97/100

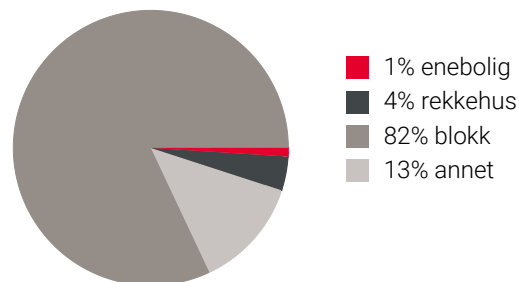
 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Lindeberglia Ballbunge  
Ballspill 5 min   
0.4 km
-  Rosenhoff  
Aktivitetshall, ballspill 6 min   
0.4 km
-  SATS Carl Berner 1 min 
-  Fresh Fitness Sinsen 2 min 

## Boligmasse







«Bra sentrumsnært.»

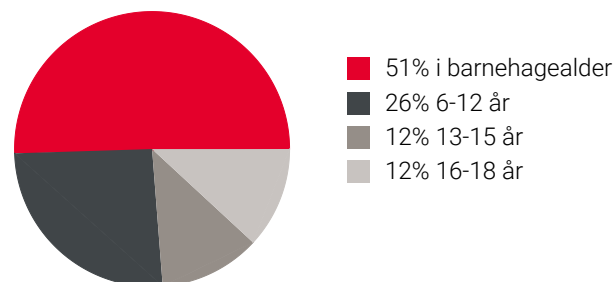
Sitat fra en lokalkjent



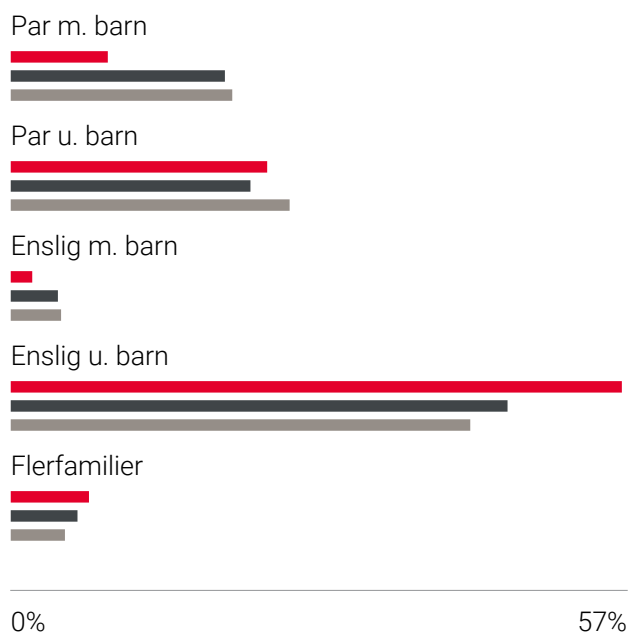
## Varer/Tjenester




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

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



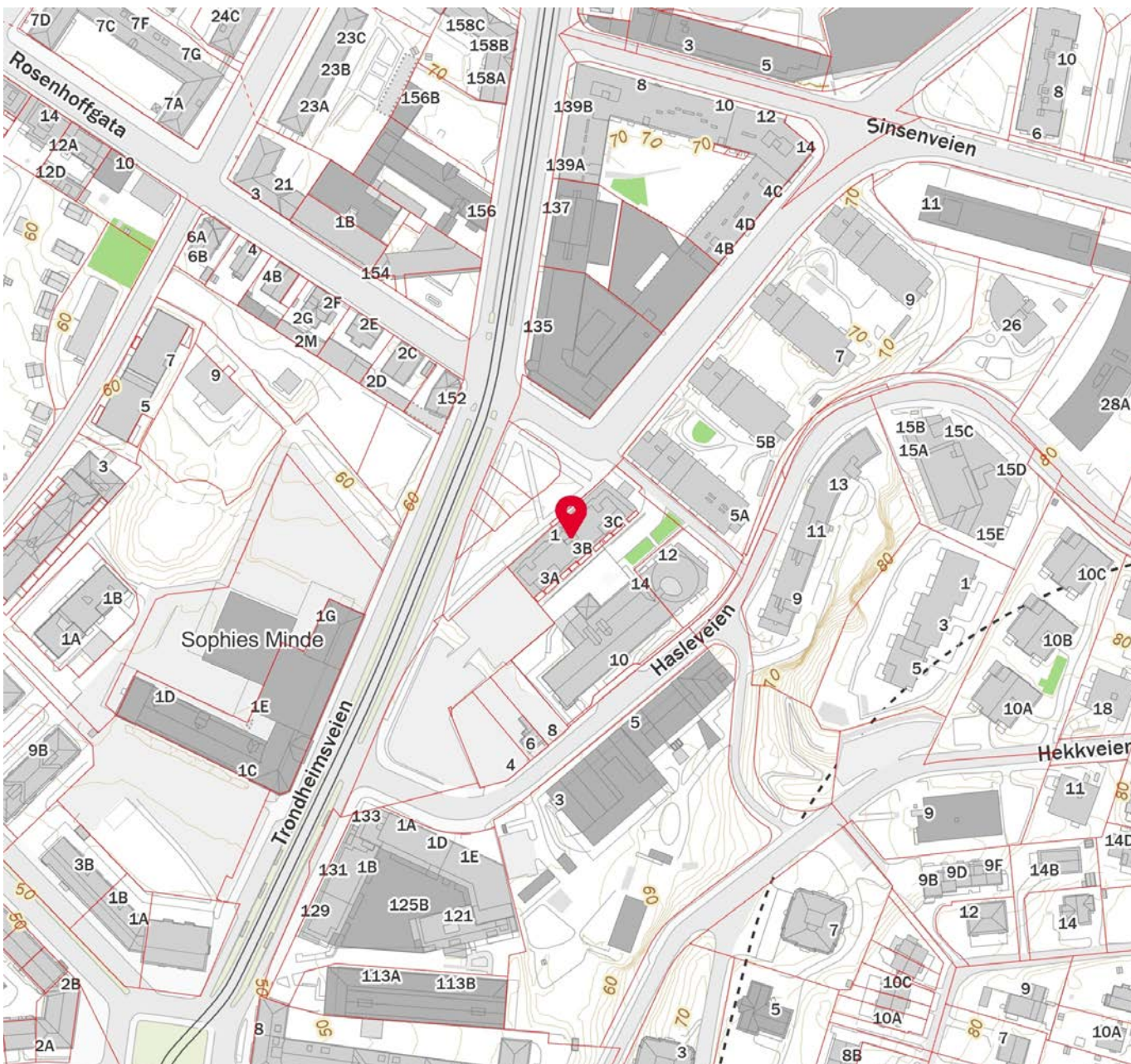
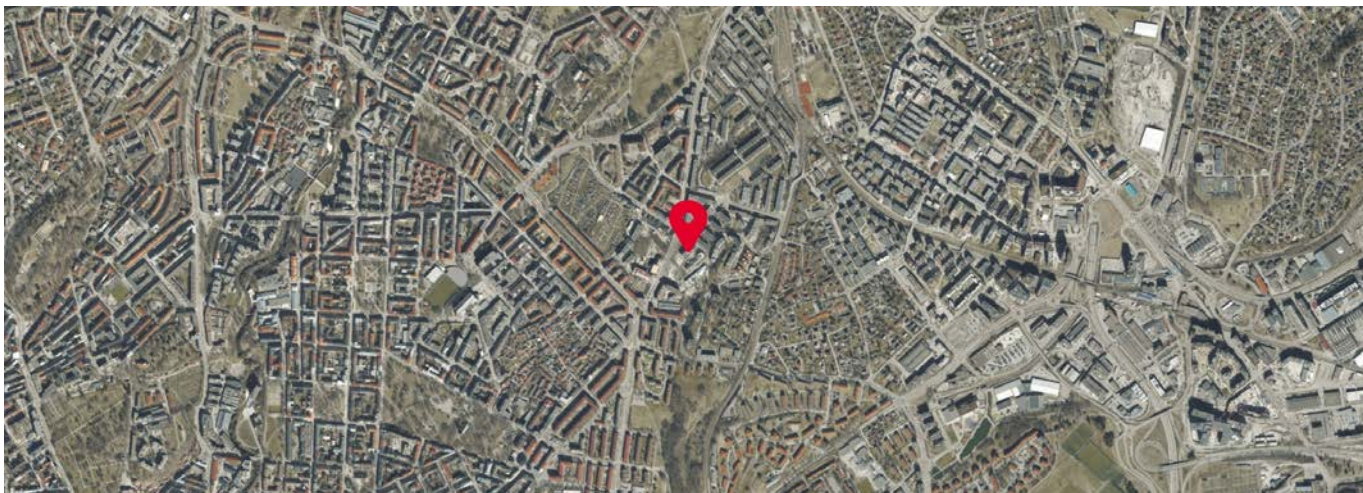
## Familiesammensetning



-  Hasle/Carl Berners plass østre
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo  
 Dato: 03.03.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvvidtastanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

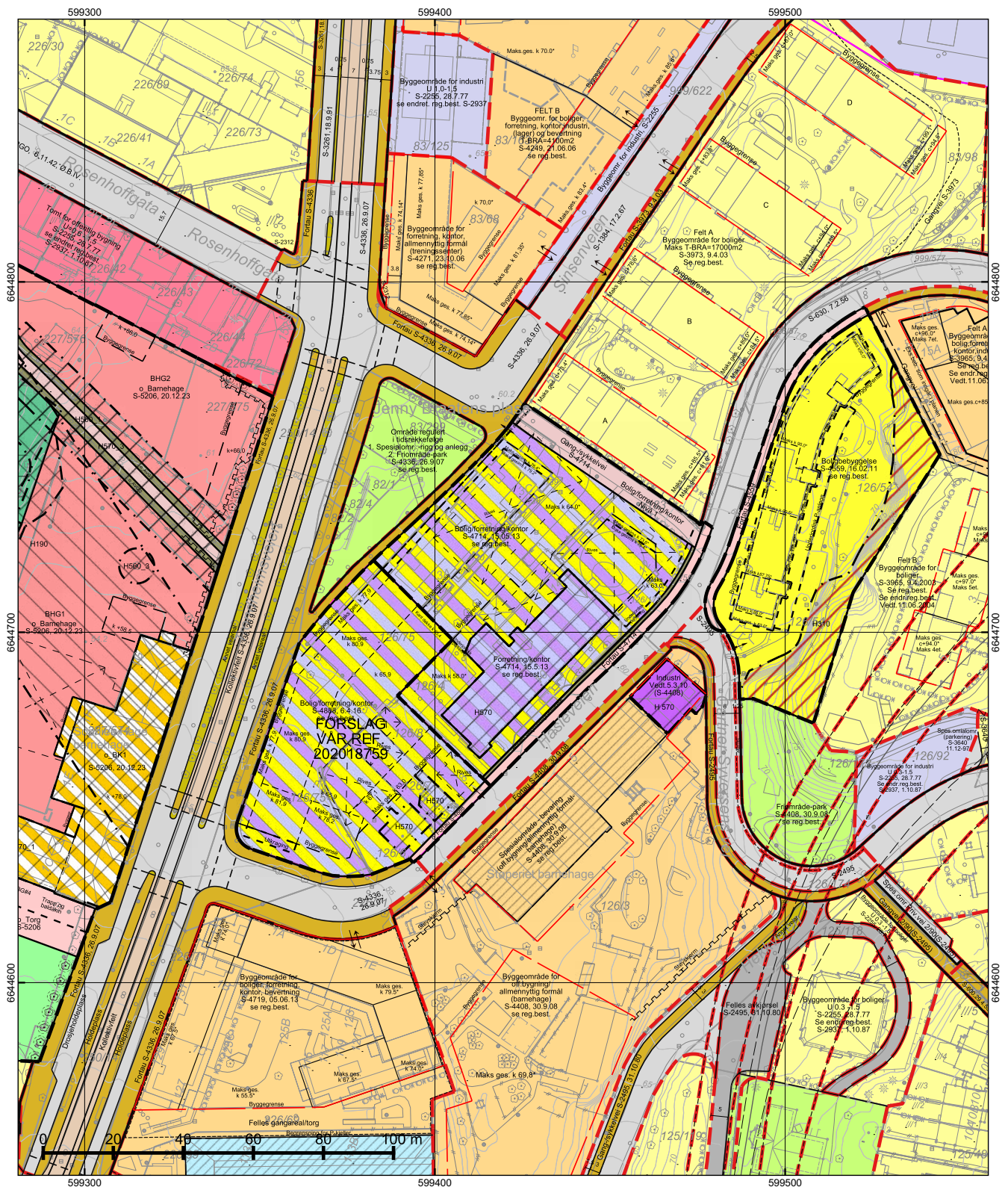
**Reguleringskart**

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139065/ 86506582	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: SINSENVEIEN 3B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/4	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

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

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














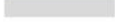












Originalformat: A3

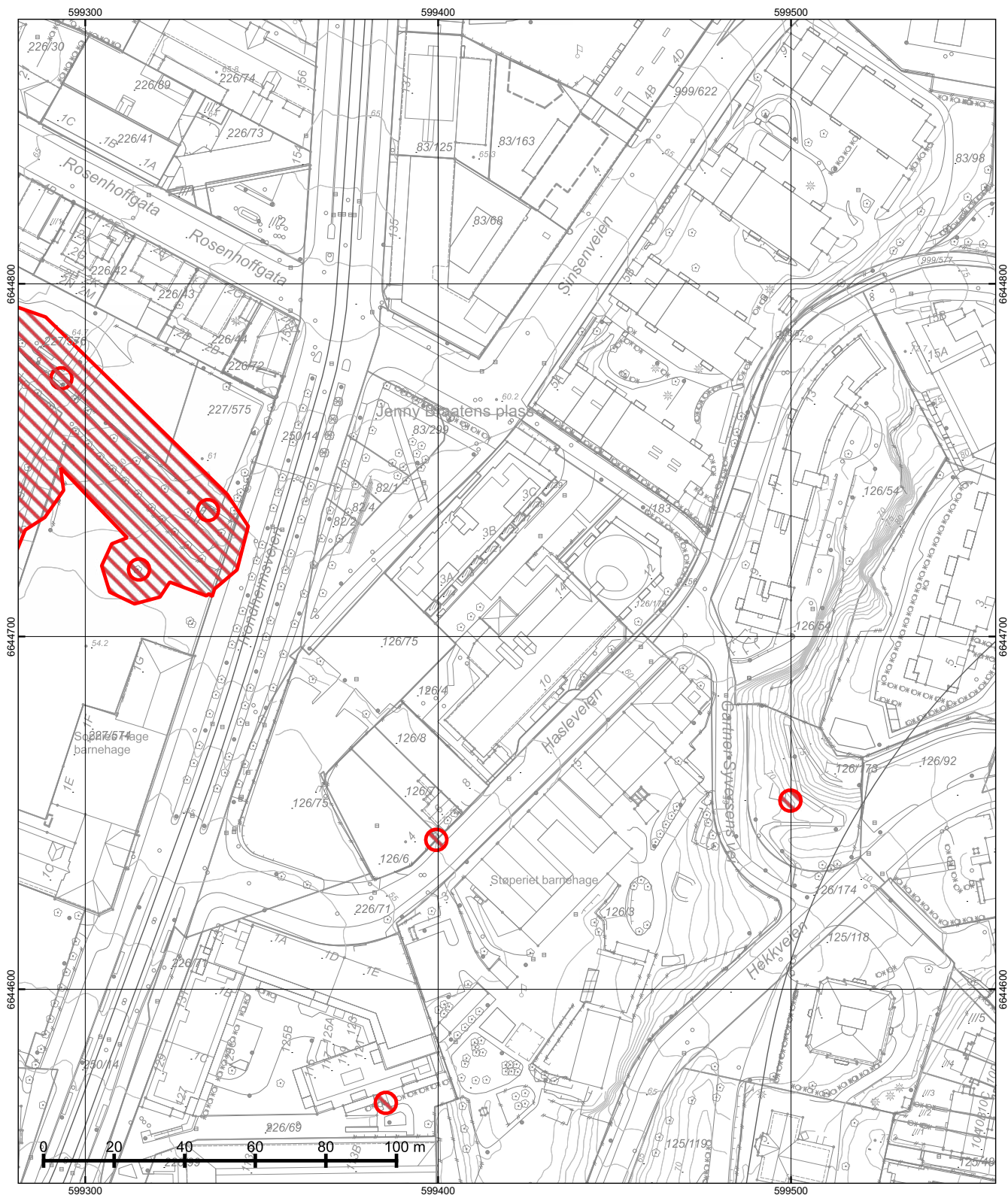
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: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

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

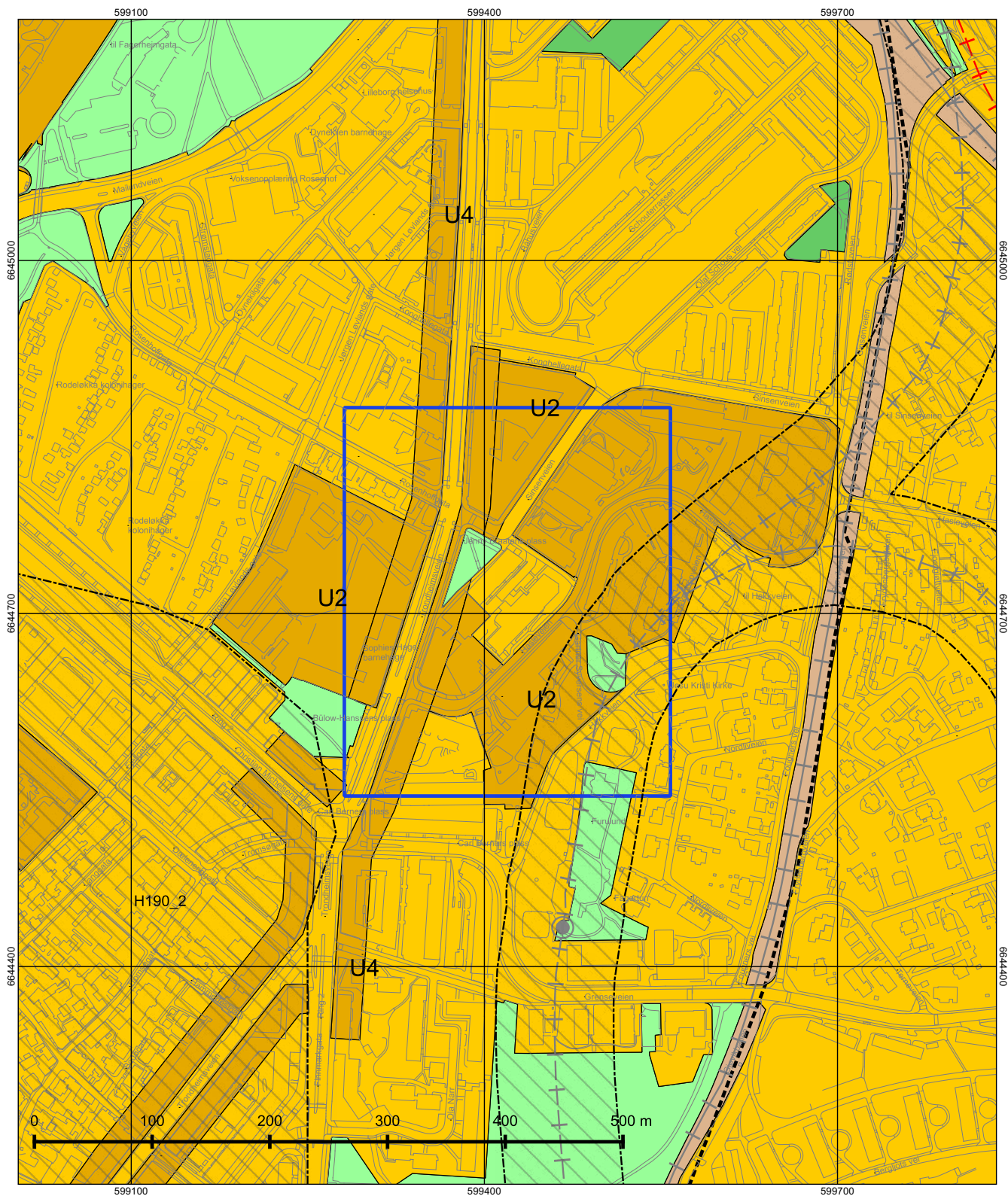


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


**Oslo**  
 Dato: 03.03.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 139065/ 86506582	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: SINSENVEIEN 3B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/4	

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



Oslo

Dato: 03.03.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 139065/86506582

Deres ref.: 13229/ MAFI@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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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


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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sinsenveien 3B  
0572 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tam LeTelefon: 402 15 826  
E-post: tam.le@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