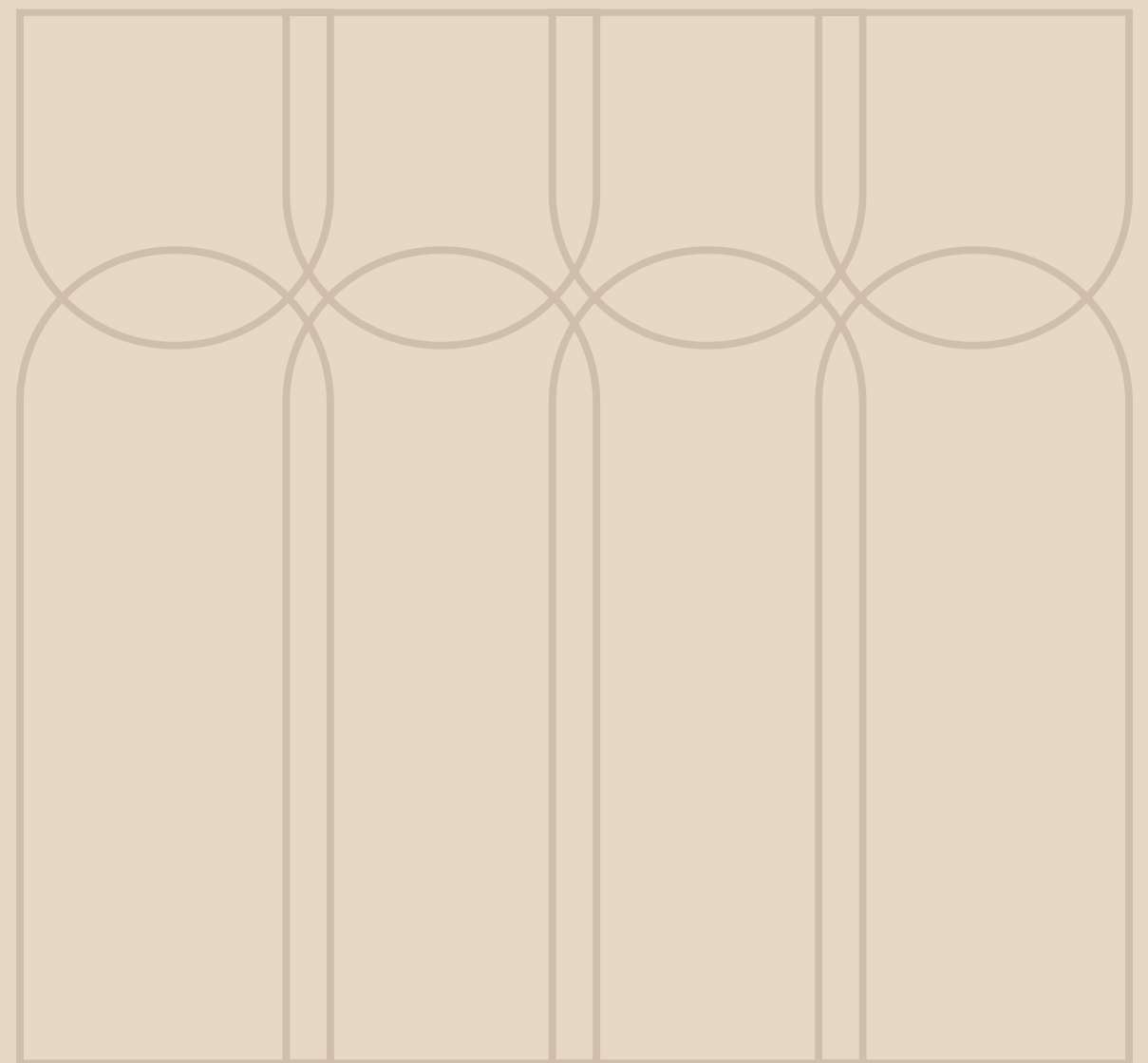




CARL BERNER | HØYT OG FRITT

Sinsenveien 3B

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Sinsenveien 3B!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	90/95 kvm	A - Grønn
Kr 8 900 000,-		
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
7 225,-	Andelsleilighet	3761 m² (eiet)
TOTALPRIS	EIEFORM	
8 966 656,-	Borettslag	
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM	
6 214,- pr. mnd	3	
FELLESGJELD	ETASJE	
Kr 59 431,-	4	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
27 569,-	2018	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	

Din megler



Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Michelle har jobbet som eiendomsmegler i over åtte år og har opparbeidet seg et sterkt rykte i bransjen. Med bein i nesa og et skarpt blikk for detaljer, går hun alltid den ekstra milen for kundene sine.

Stor og lekker 4-roms fra 2018 | Solrik balkong og fin utsikt | Garasjeplass | Heis | TG1 på "alt" | Romslig planløsning

Velkommen til Sinsenveien 3B! En lys og stor 4-roms med solrik balkong og masse lys. Boligen har en utrolig god og gjennomgående planløsning og naturlige soner for innredning. Boligen holder en høy standard fra 2018 og har i tillegg egen parkeringsplass med lader i garasjekjeller med multiparkeringssystem. Her er alt tilrettelagt for en enkel og stressfri hverdag.

Kort fortalt:

- Stor og lekker 4-roms
- Balkong og gode solforhold og solskjerming
- God planløsning med flere soner
- Gjennomgående og masse lys
- To delikate bad
- Påkostet med stor garderobeløsning
- Garasjeplass med ladeboks
- Felles takterasse med fantastisk utsikt
- Kort vei til T-bane, buss og trikk
- "Alt" av servicetilbud i nærheten
- TG1 på alle vurderte elementer inne i leiligheten



Boligen har en stor stue med god plass til stor sofa og det du måtte ønske av tilhørende møbler.

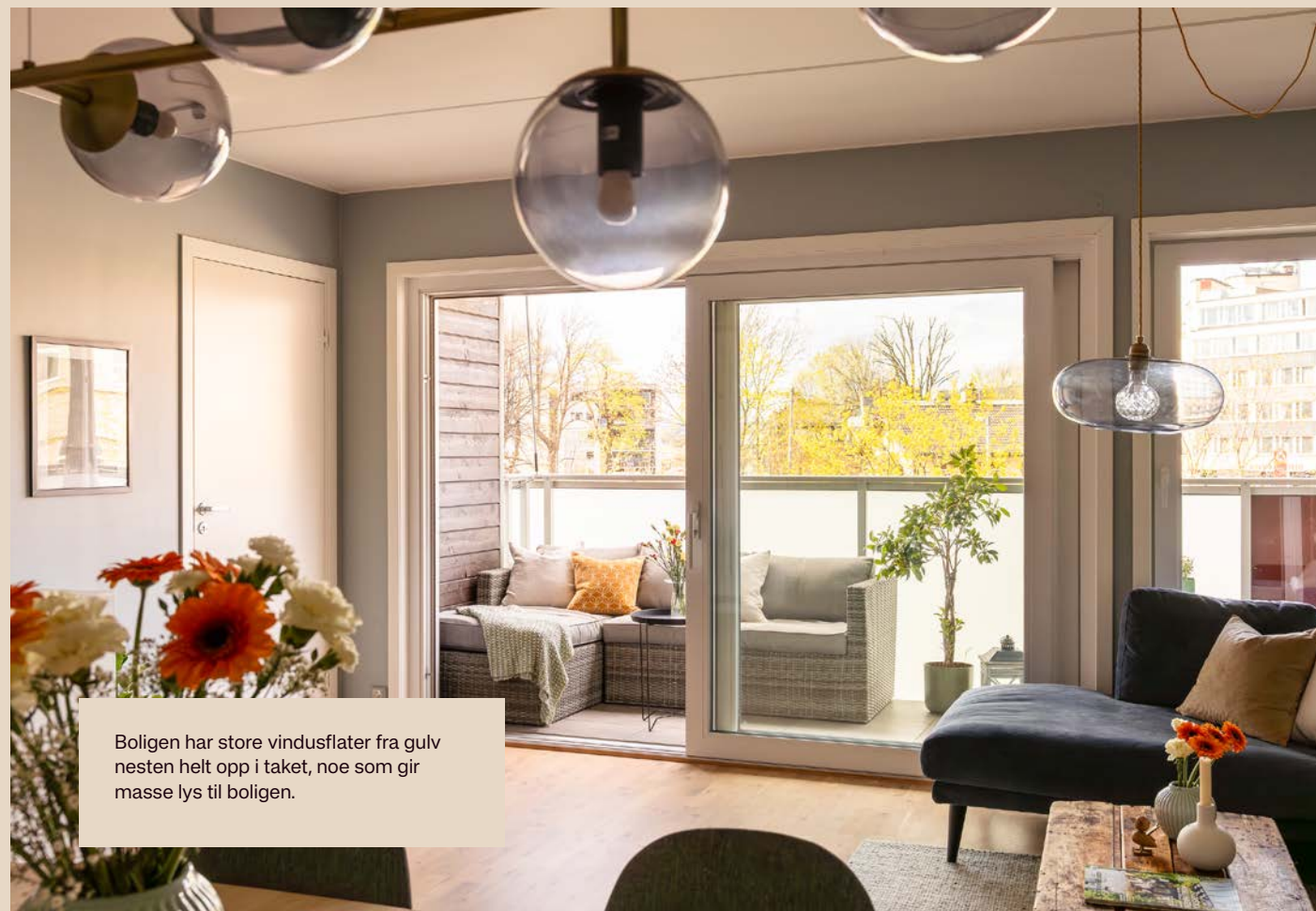


Rett nedenfor balkongen er det en grønn oase med flere forskjellige trær med blomster på så her har du fin utsikt om sommeren.

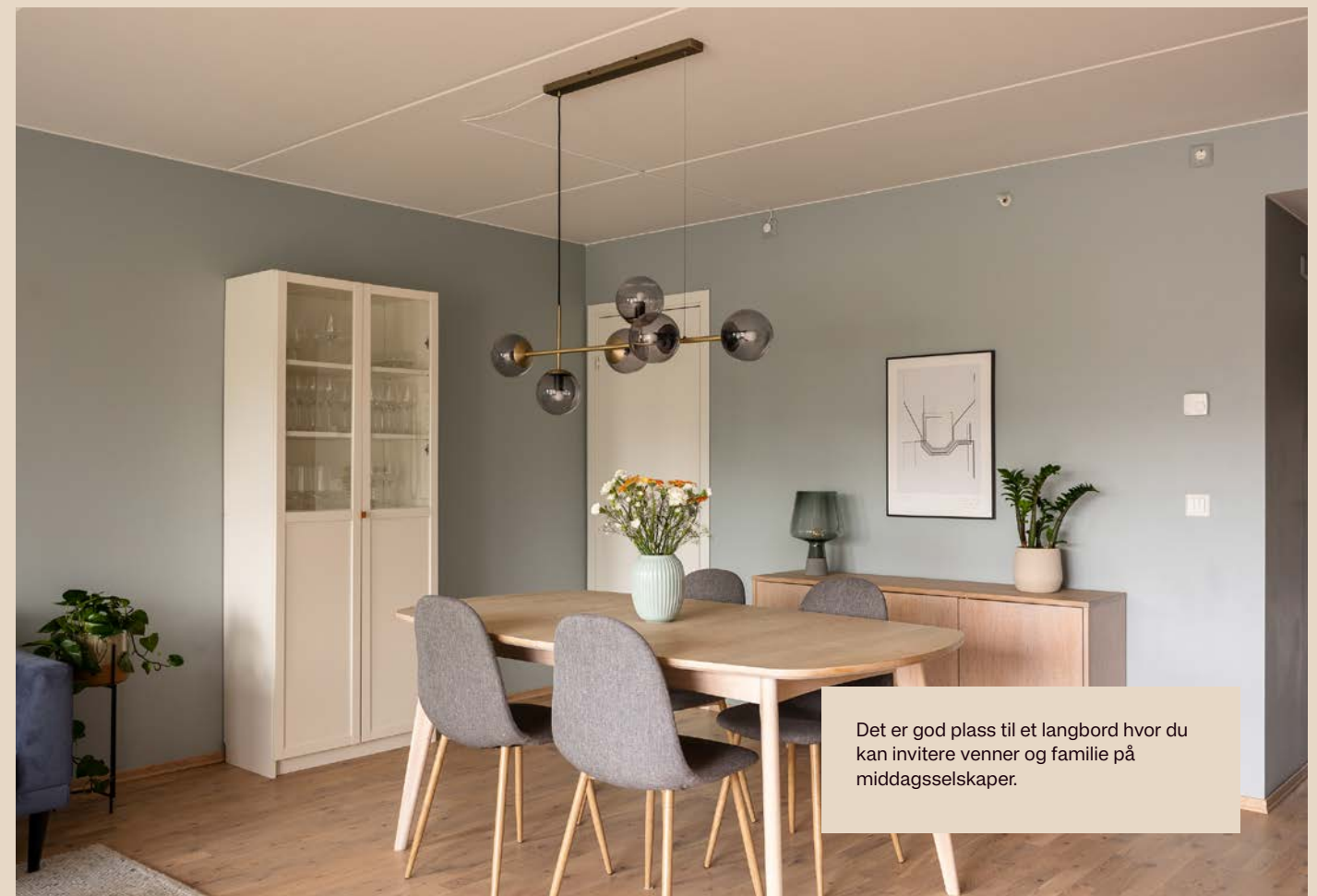




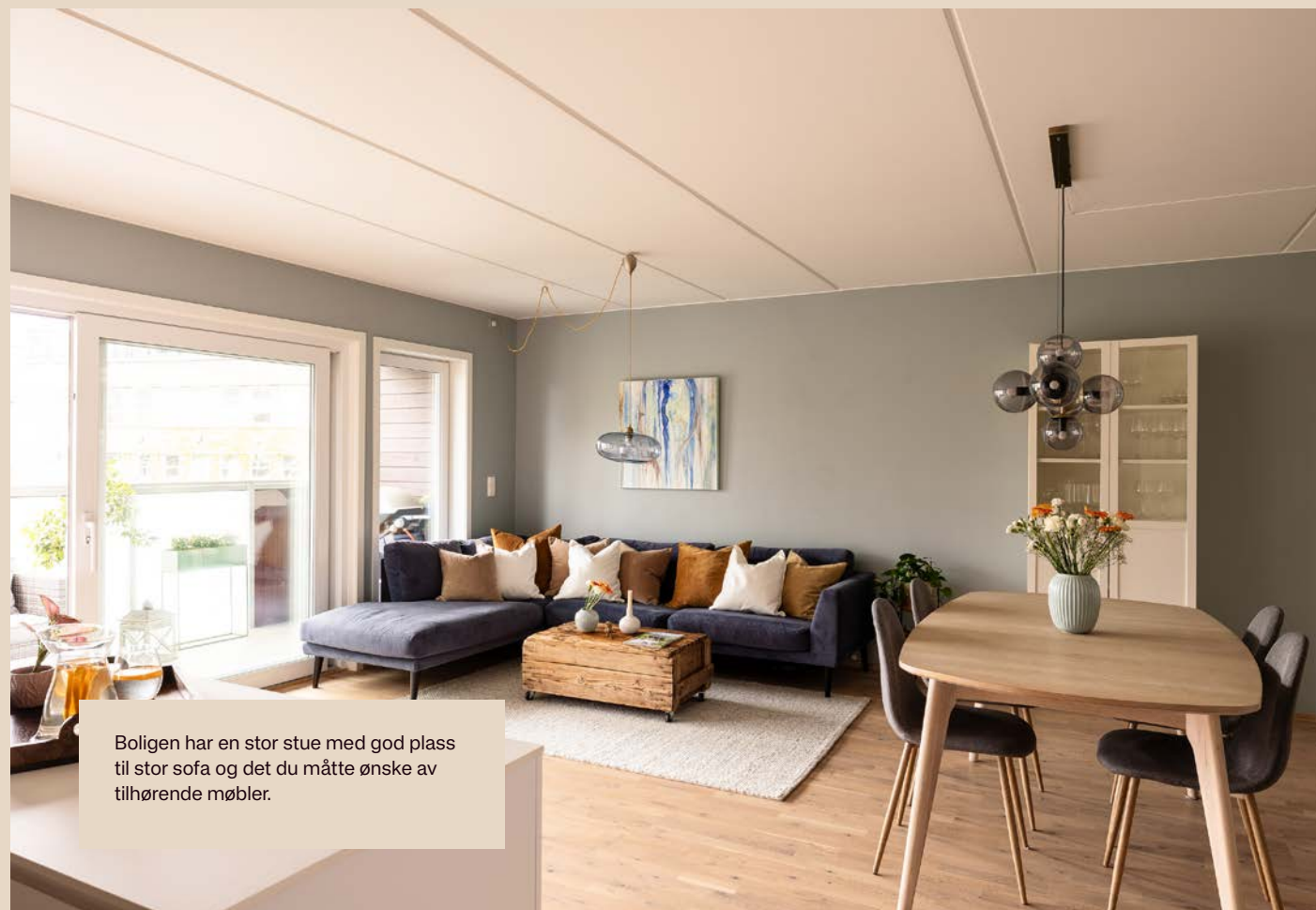
Det er lagt slitesterke fliser på gulvet som tåler vær og vind samtidig som det gir et pent inntrykk.



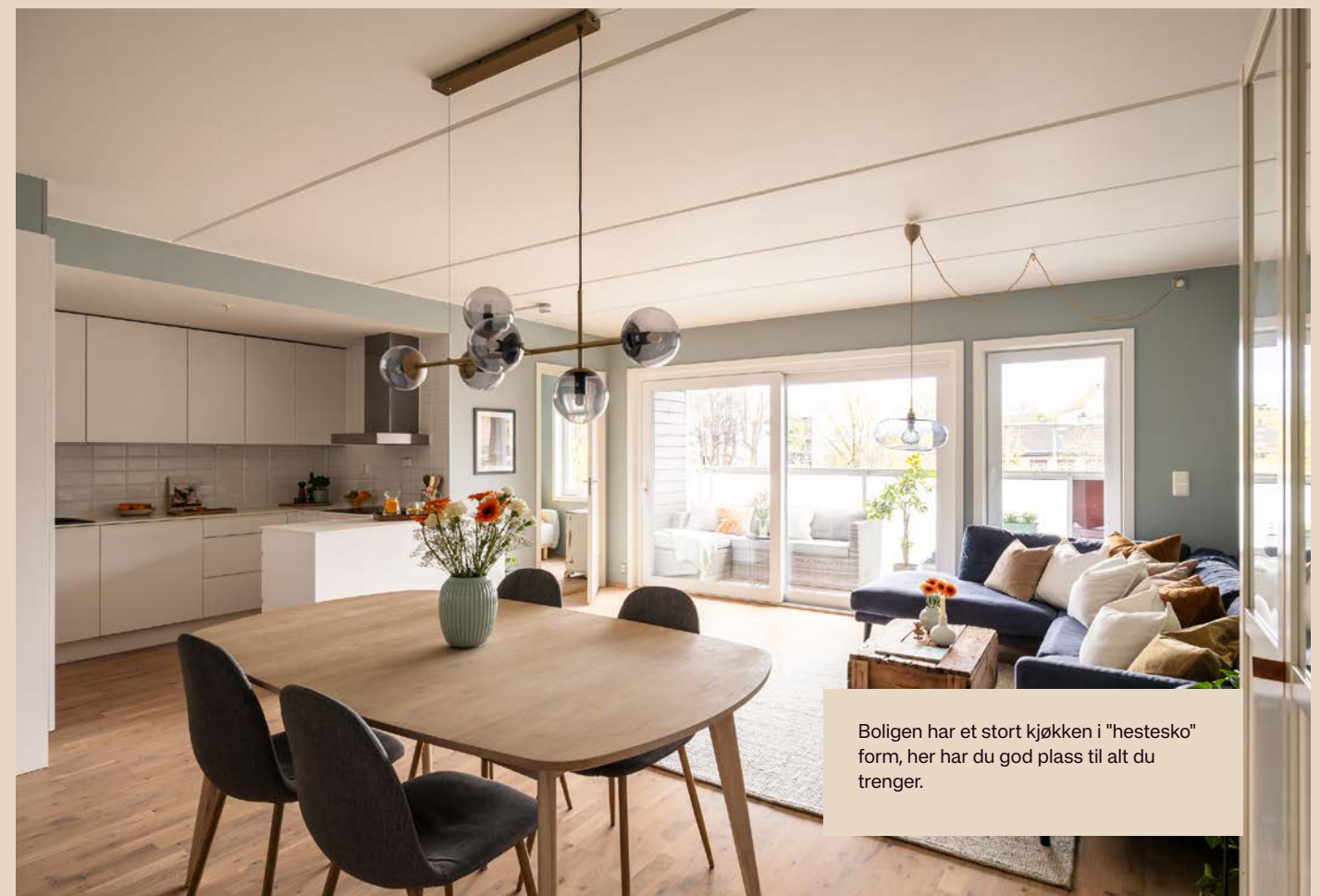
Boligen har store vindusflater fra gulv nesten helt opp i taket, noe som gir masse lys til boligen.



Det er god plass til et langbord hvor du kan invitere venner og familie på middagsselskaper.



Boligen har en stor stue med god plass til stor sofa og det du måtte ønske av tilhørende møbler.



Boligen har et stort kjøkken i "hestesko" form, her har du god plass til alt du trenger.



Kjøkkenøya deler opp rommet og lager fine soner.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.



Lekre materialvalg og fliser fra benk opp til tak bak kjøkkenviften.



Boligen har tre soverom. Soverom 1 ligger med inngang fra stuen og passer perfekt som gjesterom eller kontor!



Her har du god plass til ønsket seng og skapløsning.



Boligen har "to soner" med soveromssdel og bad i den ene og kjøkken, stue, gjesterom + bad 2 i den andre.



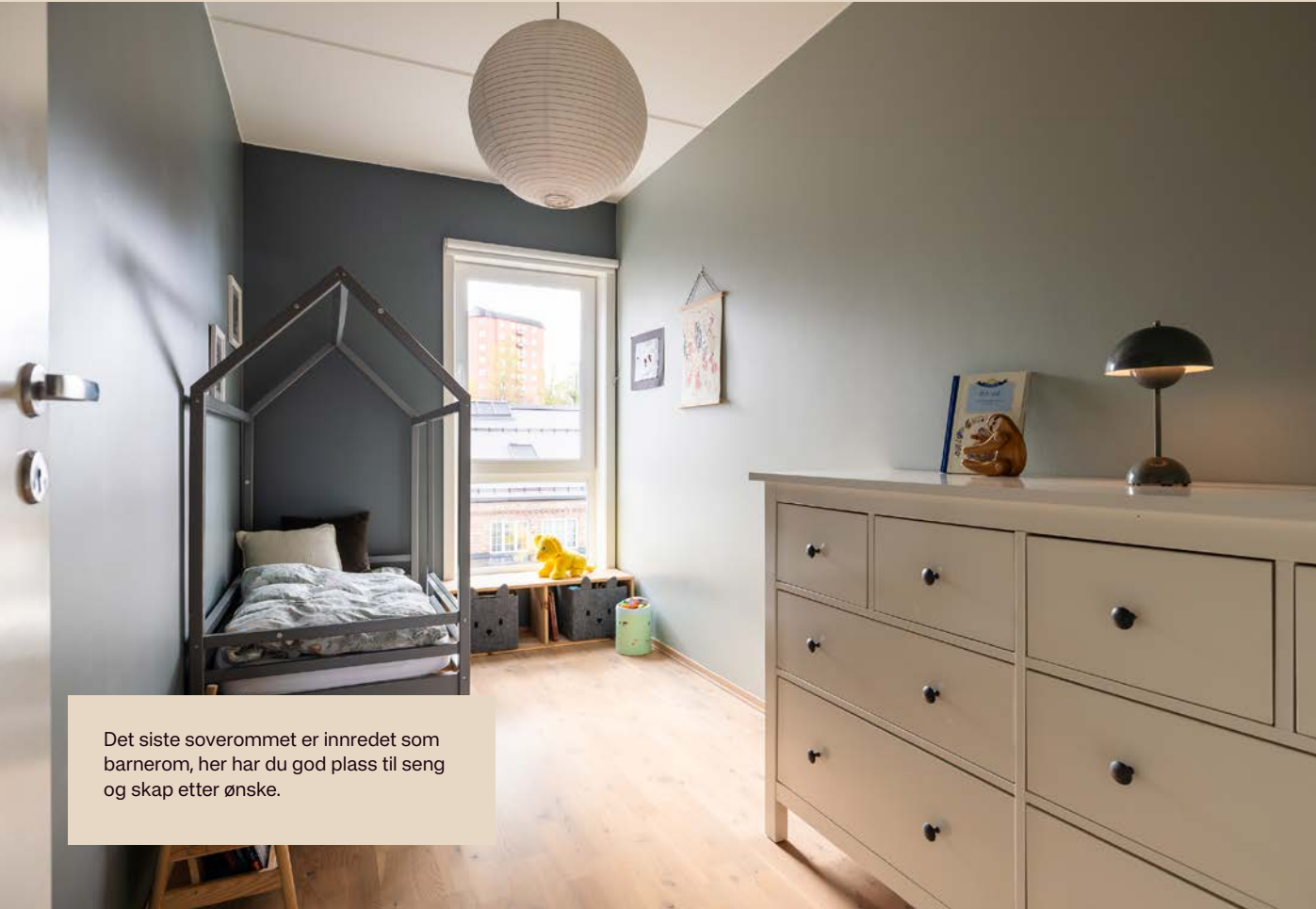
Baderom 1: Her har du et komplett gjestebad med toalett, dusj og vask med skapinnredning under.



Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Rommet er malt i en dyp blåfarge som gir et stilfullt uttrykk og en behagelig atmosfære.



Det siste soverommet er innredet som barnerom, her har du god plass til seng og skap etter ønske.



I gangen mellom hovedsoverommet og barnerommet er det montert en gigantisk skyvedørgarderobe.



Det andre badet er også romslig med både dusj, toalett, og vask med skapinnredning.



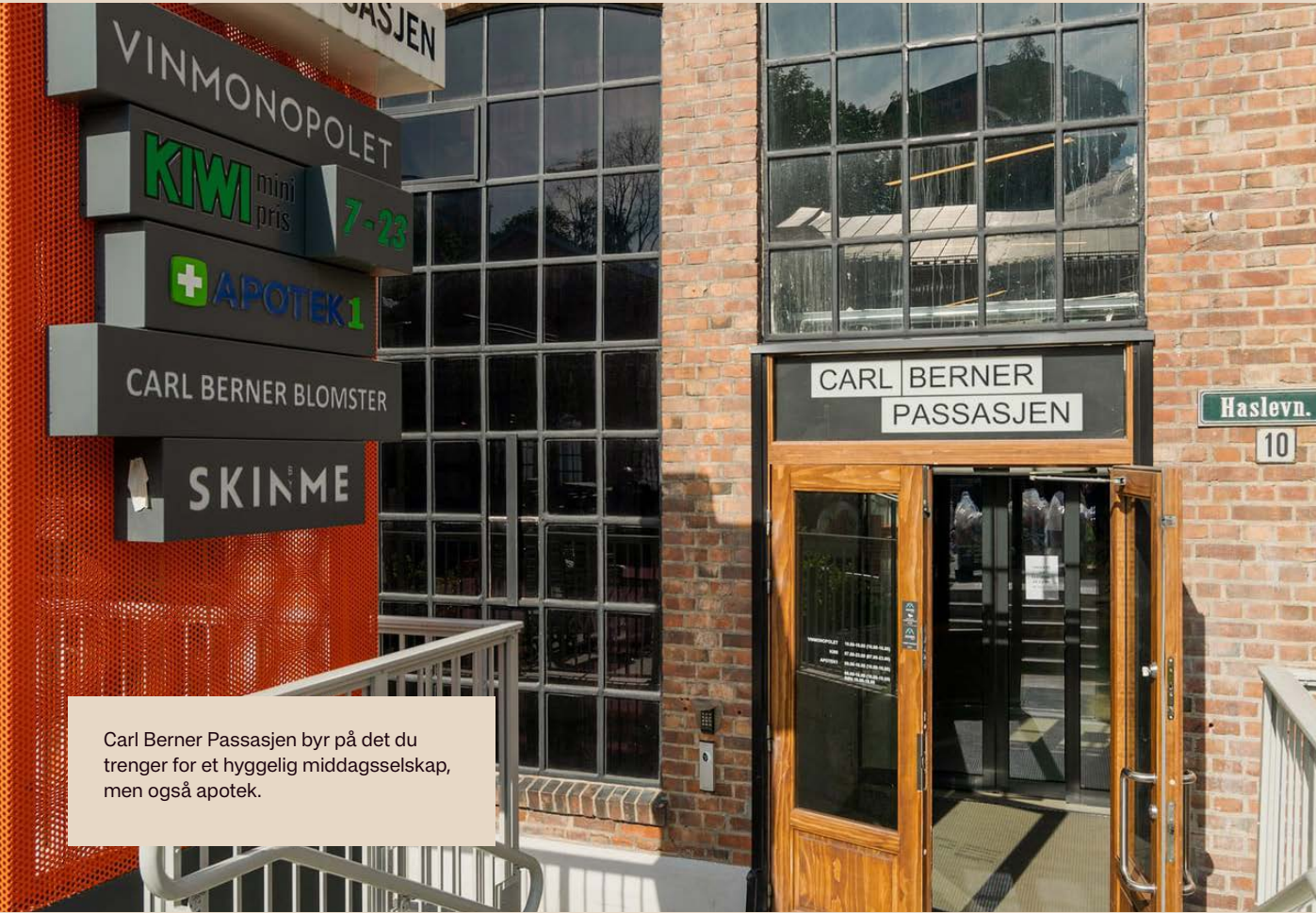
Fra stuen er det tilgang til boligens innvendige bod. Her er det hyller for oppbevaring og system.



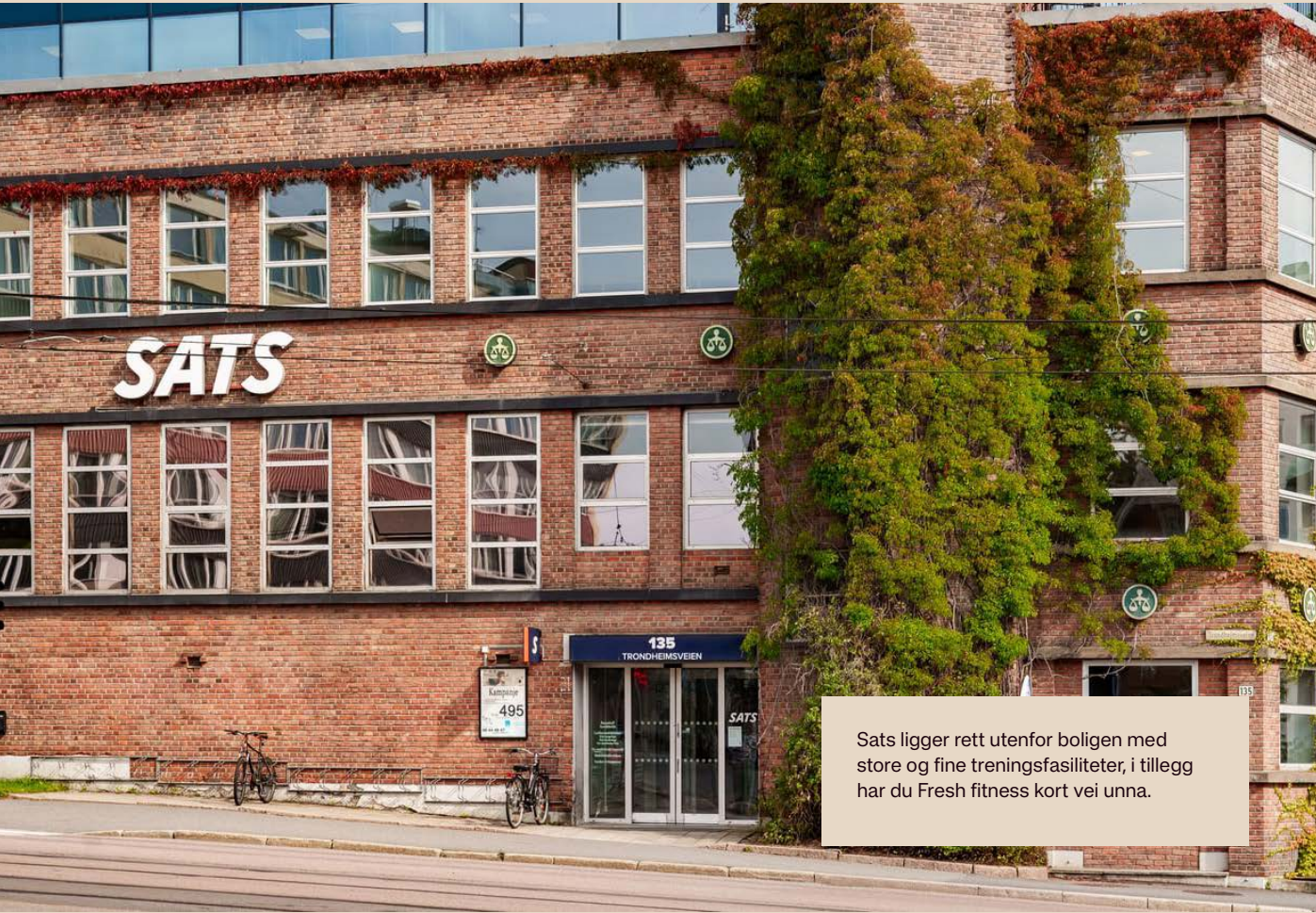
Kort vei til den idylleiske småhusbebyggelsen på Rodeløkka.



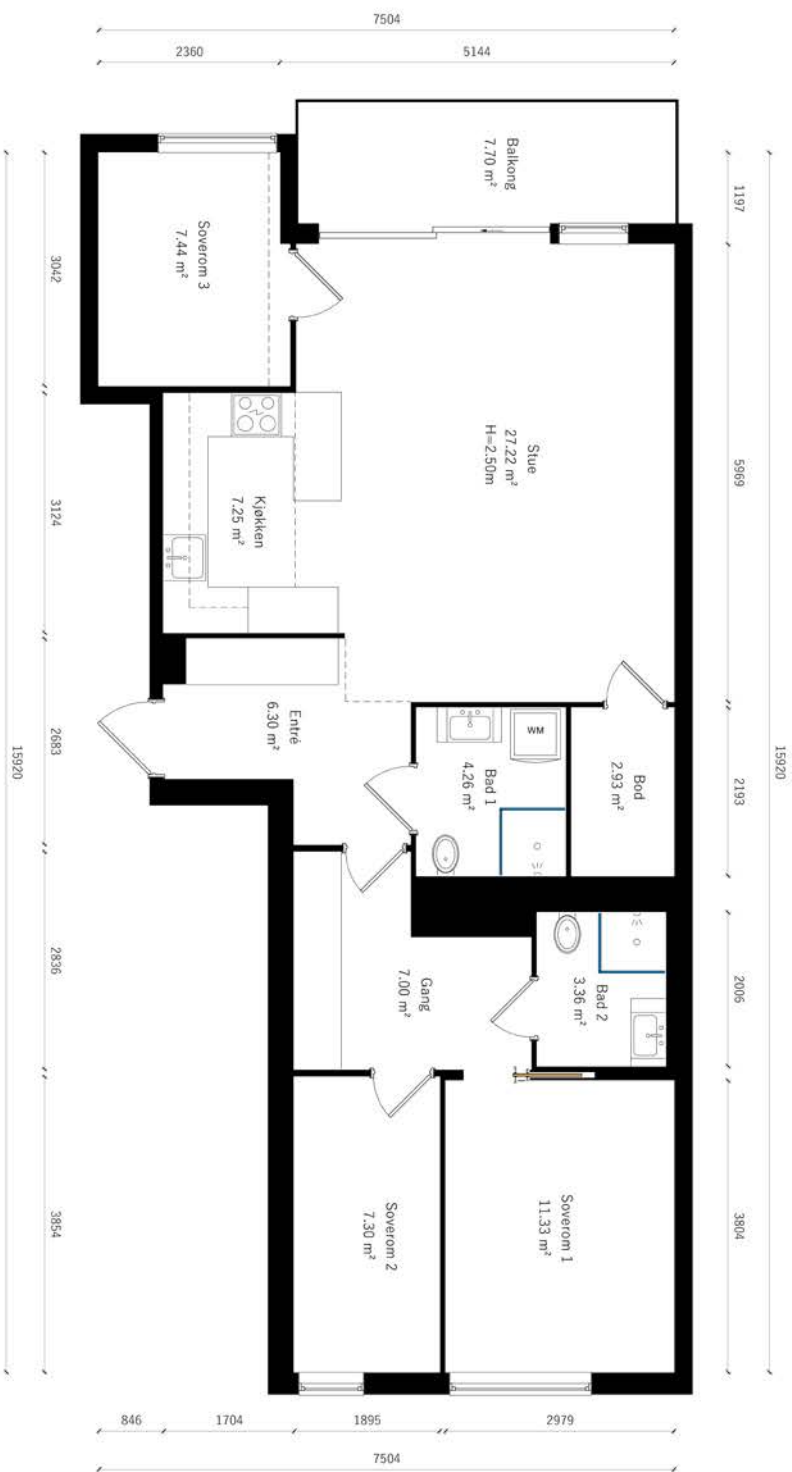
Det er kort vei til Grünerløkka og et yrende byliv. Her finner du flere parker og spennende restauranter!



Carl Berner Passasjen byr på det du trenger for et hyggelig middagsselskap, men også apotek.



Sats ligger rett utenfor boligen med store og fine treningsfasiliteter, i tillegg har du Fresh fitness kort vei unna.



Sinsenveien 3B
4.Etasje

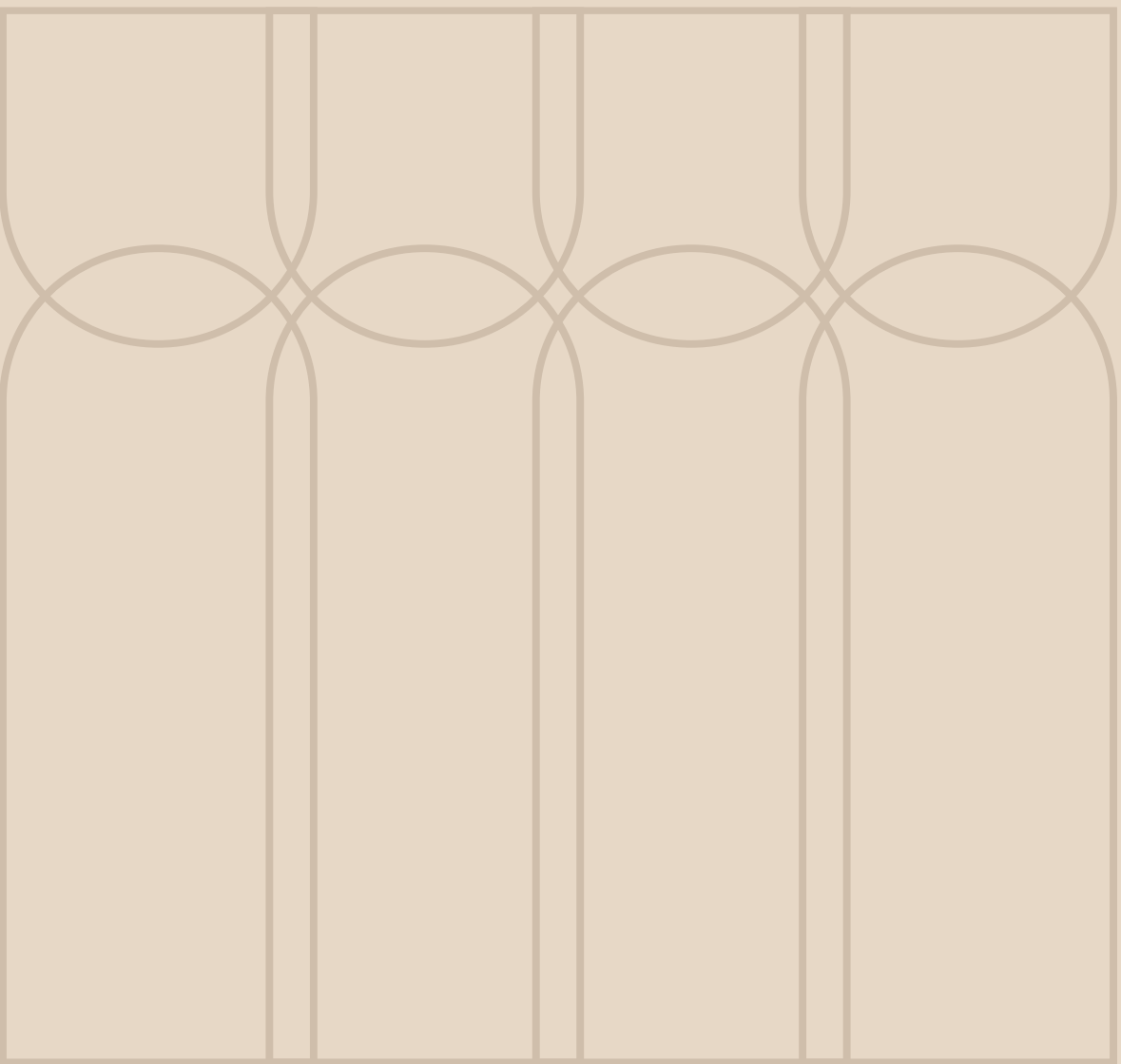


Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert



Plantegning



SINSENVEIEN 3B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 8 900 000

Omkostninger kjøpers beløp

8 900 000 (Prisantydning)

59 431 (Andel av fellesgjeld)

8 959 431 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

7 225(Omkostninger totalt)

8 996 681(Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 8 966 656

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 214,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, firing, internett, byggningsforsikring, strøm i fellesareal, generell drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles på følgende måte:

Felleskostnader: 5 882,-

Internett 332,-

Felleskostnader for garasjeplass er på 506,- kr og faktureres ved siden av (i tillegg til felleskostnader).

På grunn av generell prisstigning og rentøkning kan felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Fellesgjeld

Kr 59 431 pr. 22.04.2025

Borettslagets totale gjeld er på kr. 2 926 203,- per 01.04.2025

Betingelser på andelens fellesgjeld:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208401815

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,95%

Restsaldo 2 907 416,00

Innfrielsesdato: 30.10.2034

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Restsaldo: 58 306,82

Kapitalkostnader: 667,53,-

Avdrag fellesgjeld: Kr 59 431

Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

Andre utgifter: Eiendomsskatten for leiligheten er delt opp i fire og følgende beløp faktureres i følgende måneder:

Eiendomsskatt 764,75 fra 01.11.2025

Eiendomsskatt 764,75 fra 01.09.2025

Eiendomsskatt 764,75 fra 01.06.2025

Eiendomsskatt 764,75 fra 01.05.2025

Formue:

Andel fellesformue: Kr 27 569 pr. 22.04.2025

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 2 143 543 (2023)

Formueverdi sekundær: Kr 8 574 171 (2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Carl Berner, et hyggelig og sentralt boområde i Oslo som byr på spennende spisesteder, gode kollektivtransportforbindelser og flere flotte parkområder. Her har du tilgang til "det meste" rett utenfor døren din.

Carl Berner torg ligger like rundt hjørnet med det meste du trenger i hverdagen. Her finner du blant annet matbutikken Coop, kaffebrenneriet, apoteket og mer. Det er også en rekke dagligvarebutikker i nærheten, blant annet Rema 1000, Kiwi og Joker (søndagsåpen).

Det er flere gode spisesteder og kafeer en kort spasertur unna. Blant dem er Punjabi Masala (indisk), Thai Express, Rosenhoff kiosken (med veldig god pizza), Mini sushi, W.B Samson, Backstube osv.

Carl Berner er et knutepunkt og når det gjelder kollektivtransport, er Carl Berner et knutepunkt med gode forbindelser. Herfra kan du ta t-banen på linje 4, 5 og 6, trikken på linje 17 og flere busser (blant annet 31, 20, 21 og 28) som sørger for en smidig reise til andre deler av byen. Med hyppige avganger og effektive rutetider er det enkelt å komme seg rundt i Oslo og nærliggende områder fra Carl Berner.

I nærområdet rundt Carl Berner finner du også flere fine parker og grøntområder hvor du kan slappe av og nyte naturen. En kort spasertur unna ligger idylliske Torshovdalen med store og flotte grøntarealer, perfekt for en piknik eller en lekende ettermiddag med familien. Like nedenfor finner du også flotte Ola Narr samt Tøyenparken og ikke minst Tøyenbadet med fantastiske badefasiliteter.

For den aktive har du SATS rett utenfor døren! Her er alt tilrettelagt for den aktive.

Her bor du i et hyggelig nabolag med kort vei til både park, kollektiv og servicetilbud. Velkommen hjem!

Parkering

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er i en såkalt flåteløsning, ca. 223 cm. bred og ca. 520 cm. dyp. Det er vektbegrensning på plassen på ca. 2000 kg. Felleskostnader for garasjeplass som er på 506kr

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

Det blir skiltet med visningskilt fra Emera eiendomsmegling til fellesvisninger.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3761 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Byggemåte

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc-membran). 3- lags isolerglass i pvc- rammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Fastkarmsvinduer på soverommene. Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) fra 2017 med glassfelt. Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Balkongen er på ca. 8m². Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Ferdigattest

Ferdigattest/brukstillatelse: Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 16.12.19 for oppføring av boligblokk med underjordisk parkering.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 16.12.2019.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, tre soverom, to bad og bod. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod og garasjeplass.

BRA-e ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Areal

BRA - i: 90 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 95 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 5 m²
4. etasje
BRA-i: 90 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten. BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne

boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Dette er en lekker og moderne leilighet med en utrolig

stor og god planløsning. Boligen har "to soner" med

soveromsgdel og bad i den ene og kjøkken, stue,

gjesterom + bad 2 i den andre. Her kan du lukke

soveromsgdelen dersom du har gjester på besøk og barna

sover.

Stue og kjøkken:

Boligen har en stor stue- og kjøkkendel med veldig god

plass til langbord. Her kan du invitere venner og bekjente

til hyggelige middagsselskaper. Det er også god plass til

stor sofa med tilhørende møblement.

Boligen har et stort kjøkken i "hestesko" form, her har du

god plass til alt du trenger. Et lyst og lekkert kjøkken med

integrerte hvitevarer og mye både skap- og benkeplass.

Her er alt tilrettelagt for at du kan ha store

middagsselskaper. Kjøkkenøya deler opp rommet og

lager fine soner. De integrerte hvitevarene består av stort

kjøleskap (god plass til fryser i innvendig bod),

induksjons platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn,

kjøkkenvifte.

Balkong:

Boligen har en vestvendt balkong med gode solforhold

fra ca. 16 og til sent på kveld! Balkongen har god plass til

en sittegruppe hvor du kan nyte sommerkveldene med

selskap. Rett nedenfor balkongen er det en grønn oase

med flere forskjellige trær med blomster på så her har du

fin utsikt om sommeren. Det er montert solskjerming på

balkongen som gir skygge på de varmeste dagene.

Bad:

Boligen har to store bad.

Bad 1:

Her har du et komplett gjestebad med toalett, dusj og

vask med skapinnredning under. Også perfekt for en

større familie som trenger to bad. Baderommet har

gulvvarme og downlights i taket som gir en hyggelig

atmosfære under morgen- og kveldstellet. Det er i tillegg

opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på

baderommet.

Bad 2:

Det andre badet er også romslig med både dusj, toalett,

og vask med skapinnredning. Også her er det downlights

i taket og gulvvarme. Dette badet er perfekt som privat

bad og ligger i "soveromsgdelen".

Soverom:

Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har utvendig

solskjerming og de to andre har innvendig solskjerming.

Soverom 1:

Ligger med inngang fra stuen og passer perfekt som

gjesterom, tv-rom og eller kontor! Her har du god plass til

ønsket seng og skapløsning.

Soverom 2:

Innredet som barnerom, her har du god plass til seng og

skap etter ønske. Rommet vender ut mot rolige og

tilbaketrukkede områder, så her kan du sove godt.

Soverom 3/Hovedsoverom:

Dette er det største rommet med god plass til

dobbeltseng med tilhørende møblement.

Gang:

Boligen har en mellomgang mellom to av soverommene

hvor det er en stor skyvedørsgarderober med mye plass

til klær og diverse. Dette føles som et walk-in closet med

god plass til alt.

Videre kommer man til selve inngangspartiet og her er

det god plass til oppbevaring i medfølgende

garderobeskap.

Bod:

Boligen har en innvendig bod med god plass til all øvrig

oppbevaring.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en

tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en

teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik.

Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med

TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse

indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan

medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med

TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

- Det er gitt TG2 fordi det ikke foreligger noe rapport for

bygningsdeler eller vedlikeholdsplan. For å lukke avviket

ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en

tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i

bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere

er kostnadsestimat ikke satt.

Resterende vurderinger i boligen er gitt TG1 og fremstår i

god stand.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs

standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som

legges til grunn med mindre annet er spesifisert i

salgsoppgaven.

Liste over løsøre som IKKE følger med:

-Taklamper

-Fryser i bod

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke

finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.

Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de

er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende

garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker

etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del

av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Erik Øyum

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers

egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Det har vært skjeeggkre i blokken fra bygget var nytt. I

leiligheten har det blitt observert skjeeggkre to ganger

(ca.

2019/20). Borettslaget engasjerte et skadedyr-firma i

2020/21 som satt ut skjeeggkrefeller i alle leilighetene og

oppganger i blokken. Det har ikke blitt observert

skjeeggkre i leiligheten etter dette.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Vi kjøpte garasjeplass med ladeboks (Metrisk/

systemparkering) når vi kjøpte leiligheten som ny av

utbygger. Fakturering er via Elaway.

Øvrig informasjon

Adresse

Sinsenveien 3B, 0568 OSLO

Gnr. 126, bnr. 4, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 28 i Sinsenveien 3 Borettslag
med orgnr. 917968608

Selger

Markus Fagerås
Mathilde Enger

Borettslag

Sinsenveien 3 Borettslag

Organisasjonsnummer: 917968608

Andelsnummer: 28

Sinsenveien 3 borettslag består av 51 boligseksjoner.
Dette er et veldrevet borettslag med Obos
eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Styret sin
e-post et sinsenveien3@styrerommet.no.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskapTryg forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 6708333

Husdyr: Hund og katt er lov under gitte forutsetninger, se
husordensreglene.

Forkjøpsrett: Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Ingen styregodkjenning påkrevd.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Det ble satt opp
en økning av felleskostnadene med 10% i 2024 da det
fremdeles har vært økte utgifter for borettslaget, spesielt

de kommunale avgiftene har økt betraktelig fra 2023.
Regnskapet endte med et negativt resultat noe som var
forventet da felleskostnadene
borettslaget betalte til sameiet i 2023 økte betraktelig for
å kunne dekke opp for tidligere negativt resultat for
sameiet grunnet høye energikostnader. I 2024 er
felleskostnadene for sameiet redusert betraktelig da
kostnader for vann og fyring nå faktureres direkte til
borettslaget. Det undersøkes også om det er muligheter
for å sette opp individuell måling for forbruk per leilighet.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: A

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha
energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående
bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier
som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig
for at opplysningene er korrekte.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved
salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for
informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Strømforbruket for 2024 var ca. 6450 kr inkludert
nettleie.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Ny kommuneplan fra 23.
september 2015Oslo kommune har vedtatt en ny
kommuneplan som kan få betydning for en rekke
eksisterende reguleringsplaner i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i
nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo

kommunes portal for saksinnsyn:[https://
www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/)
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor i
henhold til reguleringsplan S-4714, datert 15.05.13. For mer
informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller
søk på saksnummer, adresse eller gårds- og
bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Hasleveien 4-6, Sinsenveien 1 og Trondheimsveien 119,
123 og 125 - Boliger og næring.
Saksnummer: 202550615

Pågående byggesaker:
Trondheimsveien 132 - Etablering av nytt bydelshus og
barnehage i gamle Sophies Minde
Saksnummer: 202206421

Tinglyste heftelser

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 påtegning

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 påtegning

Erklæringens punkt 4 og 5 transporteres til Hasleveien

Eiendom AS med org.nr: 990 653 275

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til

det kommunale nettet er private, og

vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier

eiendommen, mens andelseierne eier andeler i

borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets

fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende

utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som

følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom

borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler,

må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på

dekning av felleskostnader og andre krav fra

borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt

eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det

understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik

vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å

heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån. Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte

God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens

kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Provisjon: 1% av salgssum

Tilrettelegging: 15 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 3000,-

Oppgjørshonorar: 7990,-

Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Ansvarlig megler

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Emera Oslo Øst, Henrik Ibsens gate 40–42 (Innflytting fra 1. juni)

0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

05.05.2025

SINSENVEIEN 3B

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250002	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mathilde Enger	Markus Fagerås
Gateadresse	
Sinsenveien 3B	
Poststed	Postnr
OSLO	0572
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ME, MF

Document reference: 02250002

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

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 skjevgkre i boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært skjevgkre i blokken fra bygget var nytt. I leiligheten har det blitt obsertvert skjevgkre to ganger (ca. 2019/20). Borettslaget engasjerte et skadedyr-firma i 2020/21 som satt ut skjevgkrefeller i alle leilighetene og oppganger i blokken. Det har ikke blitt observert skjevgkre i leiligheten etter dette.

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vi kjøpte garasjeplass med ladeboks (Metrisk/systemparkering) når vi kjøpte leilighen som ny av utbygger. Fakturering er 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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Se mer informasjon ovenfor.

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: ME, MF

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathilde Enger	4012451766a43b266d7aeef ecee28f3a7c18cd42	24.04.2025 19:11:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Markus Fagerås	5014c3ab0da92c52987acf0 f7768f80d8a208a6f	24.04.2025 09:23:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- 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>

nets

Document reference: 02250002

Document reference: 02250002



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sinsenveien 3 B, 0572 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 126, bnr. 4

 Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 24.03.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 13722-3044

Referansenummer: RE1043

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

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

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



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



NITO

Oppdragsnr.: 13722-3044

Befaringsdato: 24.03.2025

Side: 2 av 18

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG [Gå til side](#)
Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

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

3- lags isolerglass i pvc- rammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Fastkarmsvinduer på soverommene.

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

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Balkongen er på ca. 8 m². Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt himling med synlige elementskjøter i stuen og soverommene. Downlights i gangen Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

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

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

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert vannbåren gulvvarme som varmekilder i soverommene, stuen og gangen. Elektrisk gulvvarme på badene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad sov:

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

Avtrekkshvintil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomshvintil.

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

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

Avtrekkshvintil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomshvintil.

Baderomshvintiler er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Eier opplever ikke problemer med badene. Badene er fra byggeår.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning fra Arens med glatte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart og uttrekkbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra byggeår.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannrør kjøkken: Rør i rør. Rørene har tettemuffer. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Bod: Rørskap til det vannbårene gulvvarmeanlegget. Det er stoppekraner og kursoversikt i skapet. Begge bad: Samlestokker og stoppekraner over luker i begge bad. Det er kursoversikt i begge lukene. Gang: Rørskap med samlestokker. Drensåping i skapet for avrenning av eventuelt lekkasjevann.

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

Balansert ventilasjon. Avtrekkshvintiler er plassert på badene og i boden. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet anlegget. Tilluftsventiler i oppholdsrom. Overstrømmingsspalter under dørene. Ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert i egne poster. Eier opplever ikke problemer med anlegget.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Varmer i gulvene på soverommene, entréen og stuen tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarmeanlegg). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Det er opplyst at anlegget fungerer som det skal.

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 12 kurser. Hovedbryter på 63 A.

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer [Gå til side](#)

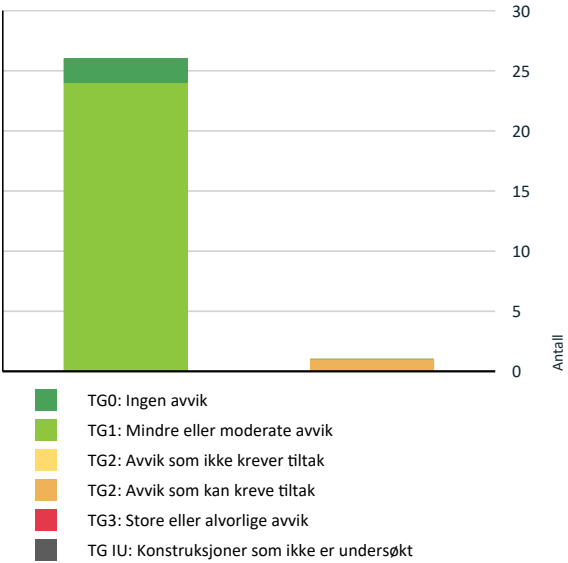
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

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

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

3- lags isolerglass i pvc- rammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Fastkarmsvinduer på soverommene.

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

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

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

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har fliser satt på klosser. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 118 cm. Balkongen er på ca. 8 m². Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

! TG 2 Andre utvendige forhold

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

! TG 1 Overflater

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

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Største avvik er målt til ca. 3 mm. gjennom hele stuen og ca. 1 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

! TG 0 Radon

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

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

! TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming

Det er montert vannbåren gulvvarme som varmekilder i soverommene, stuen og gangen. Elektrisk gulvvarme på badene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD SOV

Generell

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

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

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

4. ETASJE > BAD SOV

Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

4. ETASJE > BAD SOV

Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 26 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

4. ETASJE > BAD SOV

Sluk, membran og tettesjikt

Hjørne stålsluk.

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



Sluk.

4. ETASJE > BAD SOV

Sanitærutstyr og innredning

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



Noe mindre krakillering i emaljen i servanten.

4. ETASJE > BAD SOV

Ventilasjon

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

4. ETASJE > BAD SOV

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

4. ETASJE > BAD GANG

Generell

Tilstandsrapport

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

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

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

4. ETASJE > BAD GANG

Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

4. ETASJE > BAD GANG

Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 25 mm. Høyde på terskel er ca. 12-13 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

4. ETASJE > BAD GANG

Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk/hjørnesluk.



Sluk.

4. ETASJE > BAD GANG

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

4. ETASJE > BAD GANG

Ventilasjon

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.



Overstrømming under døren.

4. ETASJE > BAD GANG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

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

4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør. Rørene har tettemuffer. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Bod: Rørskap til det vannbårne gulvvarmeanlegget. Det er stoppekraner og kursoversikt i skapet. Begge bad: Samlestokker og stoppekraner over luker i begge bad. Det er kursoversikt i begge lukene. Gang: Rørskap med samlestokker. Drensåping i skapet for avrenning av eventuelt lekkasjevann.



Rørskap bad soverom.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på badene og i boden. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet anlegget. Tilluftsventiler i oppholdsrom. Overstrømmingsspalter under dørene. Ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert i egne poster. Eier opplever ikke problemer med anlegget.

TG 1 Varmt vannstank

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

TG 1 Vannbåren varme

Varmer i gulvene på soverommene, entréen og stuen tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarmeanlegg). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Det er opplyst at anlegget fungerer som det skal.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 12 kurser. Hovedbryter på 63 A.

Det mangler brukerveiledning til overspenningsvern i skapet.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Nytt bygg
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Normalt er samsvarserklæringer eget dokument. I dette tilfellet er det skrevet en tekst på et dokument som under tvil er vurdert som samsvarserklæring. (I forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) er det ikke oppgitt formkrav til erklæringer, bare krev til at det skal finnes).
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, sammenligner eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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

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

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

Generell kommentar

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



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

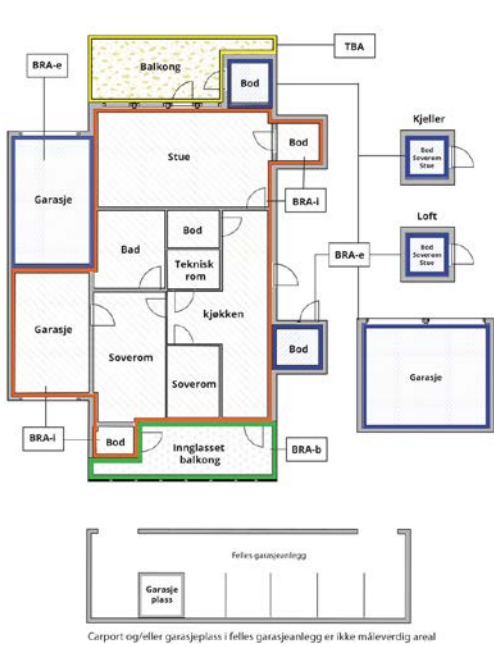
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	90			90	8
Kjeller		5		5	
SUM	90	5			8
SUM BRA	95				

Romfordeling

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

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,50 m. i stuen. Ca. 2,22 m. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 8 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Bodene er merket med B 403. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er i en såkalt flåteløsning, ca. 223 cm. bred og ca. 520 cm. dyp. Det er vektbegrensning på plassen på ca. 2000 kg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	86	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Markus Fagerås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	126	4		0	3761.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Sinsenveien 3 B							
Hjemmelshaver Sinsenveien 3 Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG	917968608		OBOS	Fagerås Markus, Enger Mathilde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
28	5 150 000	27 569 31.12.2024	58 306 22.04.2025
Kommentar Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Beliggende på Sinsen i Oslo. Godt kollektivtilbud med buss, trikk og T- bane. Kort vei til forretninger, treningssenter, spisesteder med mer. Kort vei til Torshovdalen med friområder og rekreasjonsmuligheter. Nærmeste matforretning er Kiwi Hasleveien.
Adkomstvei Offentlig, kommunal vei.
Tilknytning vann Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Regulert til bolig/forretning/kontor. Reguleringsplan S-4714.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	28.04.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.04.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	28.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	
2	30.04.2025	Satt inn vektbegrensning på garasjeplassen.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 4, TG4:** 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 bruk av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: 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 fuktnivå 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 brukenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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/RE1043>

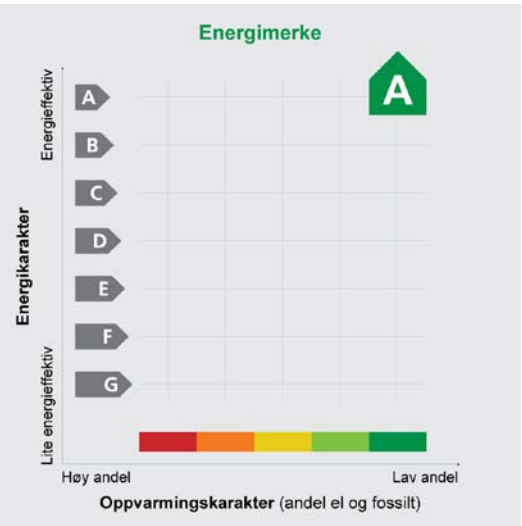
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sinsenveien 3B
Postnr	0572
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	126
Bnr.	4
Seksjonsnr.	28
Festenr.	
Bygn. nr.	300541502
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2018-903940
Dato	28.06.2018



Innmeldt av	Context as v/ Rolf Hagen
-------------	--------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2018
BRA: 94,0

Dato for lekkasjetall-måling: 06.06.2018
Type bygg: Nybygg
Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016
Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.010

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Sinsenveien 3B	Gnr: 126
Postnr/Sted: 0572 OSLO	Bnr: 4
Løilighetsnummer:	Seksjonsnr: 28
Bolignr: H0403	Festenr:
Dato: 28.06.2018 23:14:43	Bygnnr: 300541502
Energimerkenummer: A2018-903940	
Ansvarlig for energiattesten: Markus Fagerås & Mathilde Enger	
Energimerking er utført av: Context as v/ Rolf Hagen	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsIdenti	6253784447
ByggIdenti	544619393
BruksenhetsIdenti	554485917
Adressidenti	554482562
VegAdressidenti	285181363
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	126
Bnr.	4
Snr.	28
Fnr.	
Gateadresse	Sinsenveien 3B
Postnummer	0572
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300541502
Bolignr.	H0403
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	28.06.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	19 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	94 m²
Totalt BRA	94 m²
Oppvarmet luftvolum	233 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,99 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	175,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,30 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	06.06.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,90 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,840
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.6.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Context as
Navn person	Rolf Hagen
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	16,9

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,2
Varmtvann	29,8
Vifter	7,9
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8529 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	91,12 kWh/(m².år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5085 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	91,12 kWh/(m².år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8529 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3781 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4748 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8529 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,1 %
--------------------------------------	--------

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET CARL BERNER PASSASJEN

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) den 12. juni 2018. Endret på ekstraordinært årsmøte 24.02.20. Endret i ordinært årsmøte 21.06.21.

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen.

Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Oslo.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av gnr. 126 bnr. 4 i Oslo.

Nærværende vedtekter er vedtatt ved stiftelsen av eierseksjonssameiet ifb. seksjonering.

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Ved motstrid mot eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

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.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og ev. tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Som følge av at eierseksjonssameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst for hhv. nærings- og boligseksjonene – se punkt 4.2 i vedtektene. Dette iht. regler om enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealene, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd.

Sameiebrøken for boligseksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel eksklusivt balkongareal. Sameiebrøken for næringsseksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til

seksjonens hoveddel og evt. tilleggsdel(er). Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ethvert salg skal meldes til styret og eierseksjonssameiets forretningsfører for registrering. Utleie er ikke pliktig å melde til styret.

Seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen er innforstått med at areal som i reguleringsplan S-4714 vedtatt 15. mai 2013 er regulert til gang-/sykkelvei, skal fradeles fra gnr. 126 bnr. 4 og overskjøtes vederlagsfritt til Oslo kommune. Seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen forplikter seg til å stemme for – og i nødvendig utstrekning medvirke til – en slik fradeling og overskjøting, og skal ikke forhindre/forsinke dette på noen måte. Det skal etableres en vareleveringslomme i Hasleveien, tilknyttet seksjon 1. Dette innebærer behov for omregulering av arealet og flytting av fortau, og dermed en ny arealoverføring fra gnr. 126 bnr. 4 til Oslo kommune. Dette arealet er angitt i kart inntatt som vedlegg 1 til vedtektene. Seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen forplikter seg til å stemme for – og i nødvendig utstrekning medvirke til – en slik fradeling og overskjøting, og skal ikke forhindre/forsinke dette på noen måte. Kart over dagens gang- og sykkelvei fremgår av vedlegg 1 s 1 og kart som viser nytt fortau og vareleveringslomme fremgår av vedlegg 1 s 2. Denne bestemmelsen kan ikke endres eller fjernes uten etter samtykke fra Hasleveien Eiendom AS ([org.nr. 990 653 275](http://org.nr.990653275)) eller Urbanium Gruppen AS ([org.nr. 918 858 520](http://org.nr.918858520)).

4 BRUKEN AV SEKSJONEN OG FELLESAREALENE

4.1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig, og næringsseksjonene kun til næringsformål.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven (dvs. henholdsvis næring og bolig). Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f. eks. naboloven eller plan- og bygningsloven).

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig etablering, ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Årsmøtet fastsetter ordensregler for fellesarealene for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel. I tillegg fastsetter seksjonseierne egne ordensregler for henholdsvis:

- seksjonsnummer 1 (kjøpesenter/butikklokale)
- boligseksjonene 3-53 (Sinsenveien 3 borettslag)
- boligseksjonene 54-70 (Hasleveien 14 borettslag)

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner og fellesareal tilknyttet næringsseksjoner.

For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong for den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt med hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningsmassen får et enhetlig preg.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp skilt, foliering, markiser, parasoller, beplantning og møbler mv. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.

4.2 Enerett til bruk av fellesareal

I henhold til det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Bruksrettene er ikke tidsbegrenset.

- Boligseksjonene snr. 3-70 har overfor de øvrige seksjonseierne eksklusiv evigvarendebruksrett til bakgård/hageareal/lekeplass jf. vedlegg 2 til vedtektene som viser grensene for arealet som omfattes av den eksklusive bruksretten markert med gult. Hjemmelshaver av gnr. 126 bnr. 179 i Oslo kommune (p.t. Hasleveien 12 borettslag ([org.nr.916 390 203](https://org.nr.916390203))) har samme bruksrett som boligseksjonene til arealet som er markert med gult i henhold til tinglyst erklæring om dette.
- Boligseksjonene snr. 3-53 har også evigvarende enerett til bruk av takterrasse markert med rosa på taket av boligblokken Sinsenveien 3 jf. vedlegg 2 til vedtektene som viser dette takarealet. Bruksrett er evigvarende.
- Seksjon 1 har enerett til bruk av et nærmere avgrenset areal foran seksjon 1 mot Sinsenveien, jf. vedlegg 3.
- Seksjon 1 og 2 har enerett til bruk av Sinsenveien 3 sin vegg mot syd og nord for skilting iht. punkt 4.3.
- Seksjon 1 og 2 har enerett til bruk av et nærmere avgrenset areal foran seksjon 1 mot bakgård mot Hasleveien for plassering av teknisk anlegg tilknyttet bruk av seksjon 1. Arealet som er inntegnet med gult i vedlegg 4, angir ca. plassering av dette anlegget og angir ikke grensen for anlegget nærmere. Dette arealet skal tilleggs som eksklusiv bruksrett til seksjon 1 og 2 uten tidsbegrensning i henhold til eierseksjonsloven § 25 6. ledd
- Borettslaget Sinsenveien 3 gis eksklusiv evigvarende bruksrett til bod i kjeller i hus B slik dette fremgår av plantegning over kjelleren i henhold til vedlegg 5.

4.3 Skilting mv. i tilknytning til seksjon 1

Seksjon 1 har rett til å sette opp skilt og annen informasjon på seksjon 1 sin del av fasaden, tilleggsdeler til seksjon 1 samt følgende del av fellesareal/felles bygg: sydvegg og nordvegg på Sinsenveien 3. Seksjon 1 skal innhente alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp. Retten til å sette opp skilt på fellesareal følger også av eneretten beskrevet i punkt 4.2.

5 FELLESKOSTNADER

5.1 Særskilte bestemmelser om fordeling av felleskostnader

5.1.1 Generelt om fordelingen

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, og skal i utgangspunktet fordeles etter sameiebrøken, jf. eierseksjonsloven § 29. Ettersom næringsseksjonene og boligseksjonene har klart ulike behov og bruksformål, har seksjonseierne en felles målsetting om at færrest mulig kostnader skal anses som felleskostnader som skal deles i henhold til sameiebrøken. Følgende kostnader skal derfor belastes seksjonseierne slik:

Seksjon 1 med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonen betegnes i det følgende som «næringsdel». Boligseksjonene (snr. 3-53) med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til

4

seksjonene betegnes i det følgende som «boliger Sinsenveien 3». Boligseksjonene (snr. 54-70) med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonene betegnes i det følgende som «boliger Hasleveien 14».

5.1.2 Næringsdelen (snr. 1) skal dekke følgende kostnader:

- Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til næringsdelen, herunder fasade, vegger, takoverbygg i glass, yttervinduer og del av fellesareal hvor næringsdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av næringsseksjonen alene.
- Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
- Håndtering av avfall for næringsdelen.
- Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
- Kommunale avgifter som bare gjelder næringsdelen.
- Eierne av seksjon 1 bærer særlige kostnader som følge av bruk og drift av seksjon 1, som for eksempel varelevering, serverings- og butikkvirksomhet og lignende.
- Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende næringsdelen.
- Eventuelt forretningsfører tillegg som bare gjelder næringsdelen.

5.1.3 Boliger Sinsenveien 3 (snr. 3-53) skal dekke følgende kostnader

- Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til boliger Sinsenveien 3, herunder fasade, vegger, takoverbygg, yttervinduer og del av fellesareal hvor boliger Sinsenveien 3 har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av boliger Sinsenveien 3 alene.
- Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener boliger Sinsenveien 3.
- Vedlikehold, drift og utskiftning av heis som bare, eller i det vesentlige, betjener boliger Sinsenveien 3.
- Håndtering av avfall for boliger Sinsenveien 3.
- Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener boliger Sinsenveien 3.

5

- f) Kommunale avgifter som bare gjelder boliger Sinsenveien 3.
- g) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder boliger Sinsenveien 3.
- h) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende boliger Sinsenveien 3.
- i) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder boliger Sinsenveien 3.

5.1.4 Boliger Hasleveien 14 (snr. 54-70) skal dekke følgende kostnader

- f) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til Boliger Hasleveien 14, herunder fasade, vegger, takoverbygg, yttervinduer og del av fellesareal hvor Boliger Hasleveien 14 har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av seksjon 54 alene.
- g) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener Boliger Hasleveien 14.
- h) Håndtering av avfall for Boliger Hasleveien 14.
- i) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener Boliger Hasleveien 14.
- j) Kommunale avgifter som bare gjelder Boliger Hasleveien 14.
- k) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder Boliger Hasleveien 14.
- l) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende Boliger Hasleveien 14.
- m) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder Boliger Hasleveien 14.

5.1.5 Tiltak som medfører særlig høye driftsutgifter

Driver en seksjonseier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye driftsutgifter kan årsmøtet vedta at vedkommende seksjon skal bære en større andel av felleskostnadene enn det sameiebrøken tilsier.

5.2 Felleskostnader som skal belastes i henhold til sameiebrøken

Følgende felleskostnader skal belastes i henhold til sameiebrøken:

- a) Utbedringskostnader som følge av svikt i byggets fundamentering eller bærende konstruksjoner under gateplan samt manglende drenering.
- b) Kostnader knyttet til vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av bygningselementer og installasjoner i det som er definert som fellesarealer og

som ikke omfattes av det som alene skal dekkes av én av seksjonseierne, jf. punkt 5.1 ovenfor.

- c) Kostnader til strøm til fellesarealer som ikke omfattes av det som alene skal dekkes av én av seksjonseierne, jf. punkt 5.1 ovenfor.
- d) Kostnader til byggforsikring.
- e) Styrehonorar.
- f) Andre kostnader som ikke knytter seg særskilt til den enkelte seksjon.

5.3 A-kontoinnbetaling og avregning mv.

Det skal innkreves et månedlig eller kvartalsvis beløp (forskudd a-konto i henhold til budsjett) fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

Betaling av felleskostnader skal avregnes årlig for seksjon 1 og 2, noe som innebærer at for mye betalt beløp skal utbetales til seksjon 1 og 2, og ev. for lite betalt beløp skal innkreves fra seksjon 1 og 2.

6 PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFØRM

6.1 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

6.2 Heftelsesform

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter som skal dekkes av én seksjonseier alene, hefter kun denne seksjonseier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseierens felles forpliktelser.

7 VEDLIKEHOLD

7.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser, reparasjon og utbedring av tilfeldig skade.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder tilleggsdeler og innvendige adkomstarealer som benyttes eksklusivt, eller i det alt vesentligste av en seksjonseier alene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Boligseksjonene snr.3-53 bærer alene ansvaret for vedlikehold av heisene tilknyttet boligseksjonene snr.3-53, så lenge disse heisene utelukkende benyttes av boligseksjonene. Kostnader forbundet med heisene i boligseksjonene bæres av boligseksjonene alene jf. punkt 5.1.

Seksjon 1 bærer alene ansvaret for vedlikehold av glasstak over seksjon 1 samt rampe/port til varelevering til seksjon 1. Kostnader forbundet med glasstak og rampe/port til varelevering i seksjon 1 bæres av seksjon 1 alene, jf. punkt 5.1.

Vinduer og inngangsdører til seksjonene vedlikeholdes av seksjonseieren, og bekostes av denne.

Hver seksjonseier har et ansvar for og plikt til å sørge for godt og forsvarlig vedlikehold av de poster som den enkelte seksjonseier skal ha kostnadsansvaret for.

Våtrom inklusive sluk skal vedlikeholdes av seksjonseieren slik at vannskader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, er seksjonseieren ansvarlig. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

7.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt

Eierseksjonssameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så lenge plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene og næringsseksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Kostnader forbundet med slikt vedlikehold skal imidlertid dekkes iht. punkt 5.1.

Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

8 EIERSKIFTE

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Plikten påhviler seksjonseieren/overdrageren.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og ordensregler.

Etter eierskifte har ny eier plikt til å utføre vedlikehold etter bestemmelsen her.

9 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer samt to varamedlemmer.

Eier av seksjon 1 har rett til å utpeke ett styremedlem. Det legges for øvrig opp til at det skal velges ett styremedlem fra hver del:

- Minimum ett styremedlem fra boligseksjonene (snr. 3-53)
- Minimum ett styremedlem fra næringsdelen (snr. 1)
- Minimum ett styremedlem fra boligseksjonene (snr. 54-70)

Kun fysiske personer, som utpekes av den enkelte seksjonseier, kan være styremedlemmer. Styreleder og styret kan gjenvelges.

10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet, jf. punkt 14.

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel.

Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

11 ÅRSMØTET

11.1 Myndighet

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

11.2 Innkalling

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før årsmøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.

11.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Konstituering
2. Styrets beretning og årsregnskap
3. Valg av styreleder og styremedlemmer
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)

11.5 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

I årsmøtet har boliseksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon de eier (totalt 68). For næringsseksjonene gjelder følgende: seksjon 1 har 37 stemmer og seksjon 2 har 1 stemme., jf. eierseksjonsloven § 52.

11.6 Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

11.7 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12 REVISJON OG REGNSKAP

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er eierseksjonssameiet pålagt å ha revisor. Denne skal velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

13 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

14 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte seksjonseier alene. Styret skal påse at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

15 SKADE

Hvis bygningen skulle bli totalskadet, benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen. Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles.

Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter seksjonseierbrøk.

Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til reguleringen i punkt 6, jf. punkt 8, bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

16 REGISTRERING OG RETTSVERN

Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at seksjonseierne får rettsvern for seksjonseierettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

17 MINDRETALLSVERN

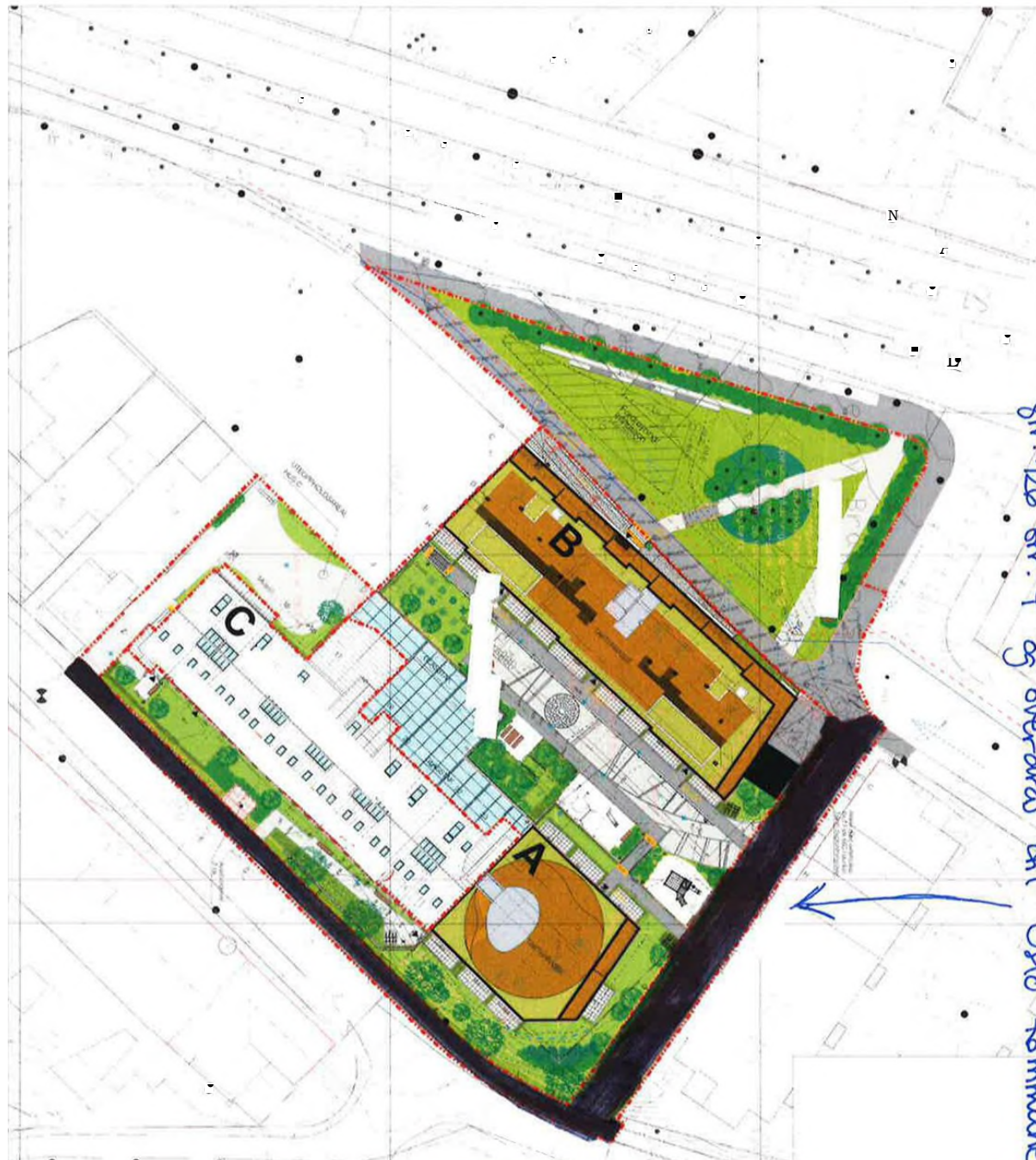
Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

18 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

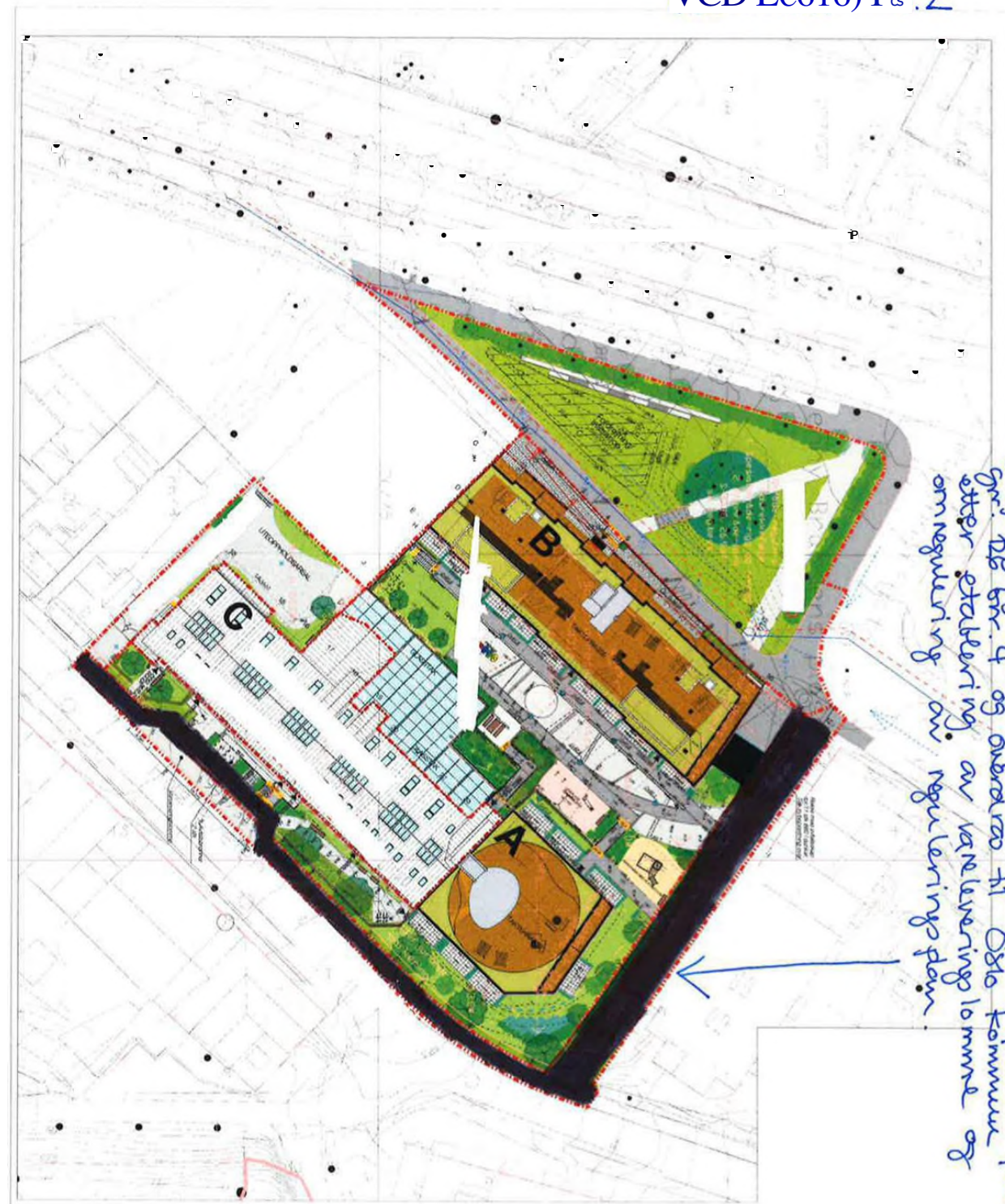
For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Vedlegg:

1. Kart over areal som skal fradeles fra gnr. 126 bnr. 4 i Oslo kommune,
2. Kart som viser bakgård/hageareal/lekeplass (markert med gul) og takterrasse hus B (markert med rosa) hvor boligseksjonene iht. nærmere beskrivelse i punkt 4.2 har enerett til bruk.
3. Kart over uteareal i bakgård mot Hasleveien hvor snr. 1 og 2 har enerett til bruk
4. Plantegning over kjeller i Sinsenveien 3 som viser visir bod som Sinsenveien 3 BRL har eksklusiv bruksrett til.

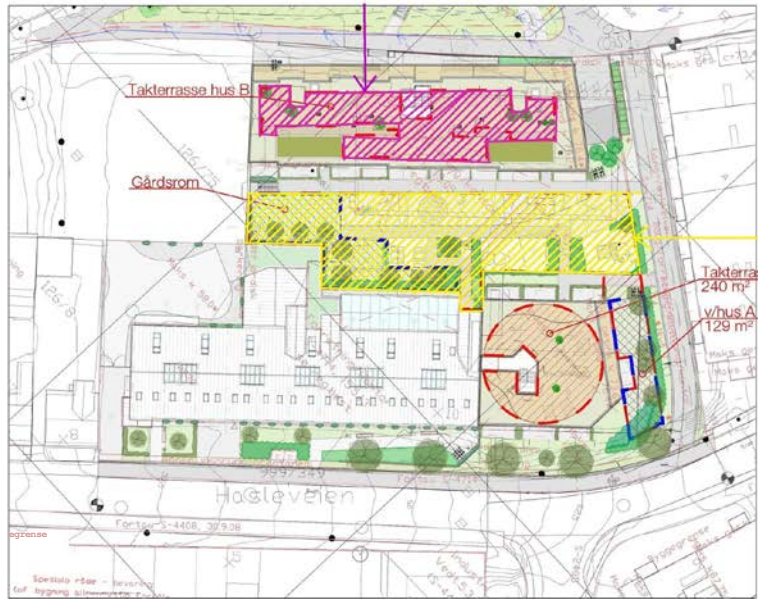


Gang- og sykkelvei + fortau som skal fradeles fra gr. 126 for 4 og overføres til Oslo kommune



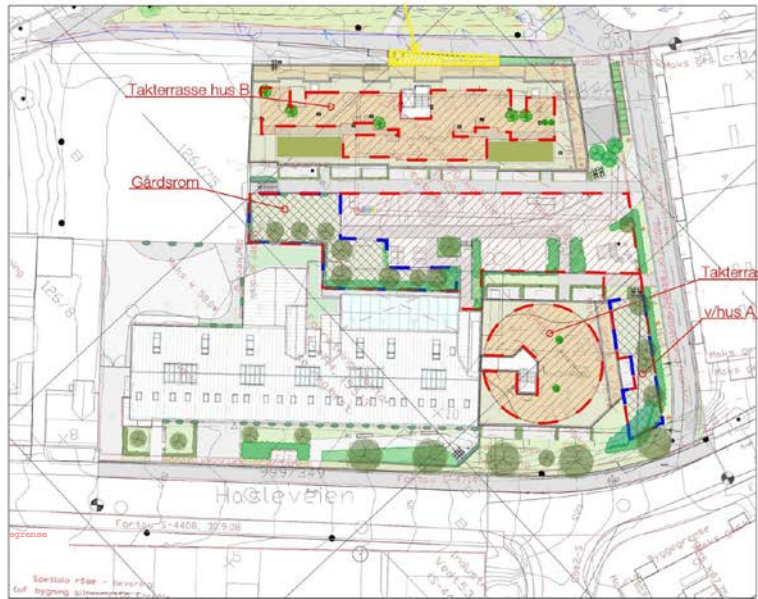
Gang- og sykkelvei + fortau som skal fradeles fra gr. 126 for 4 og overføres til Oslo kommune etter etablering av vannledningslinje og omregulering av reguleringsplan

Snr. 3 -53 har enerett til bruk av takterrasse markert med rosa

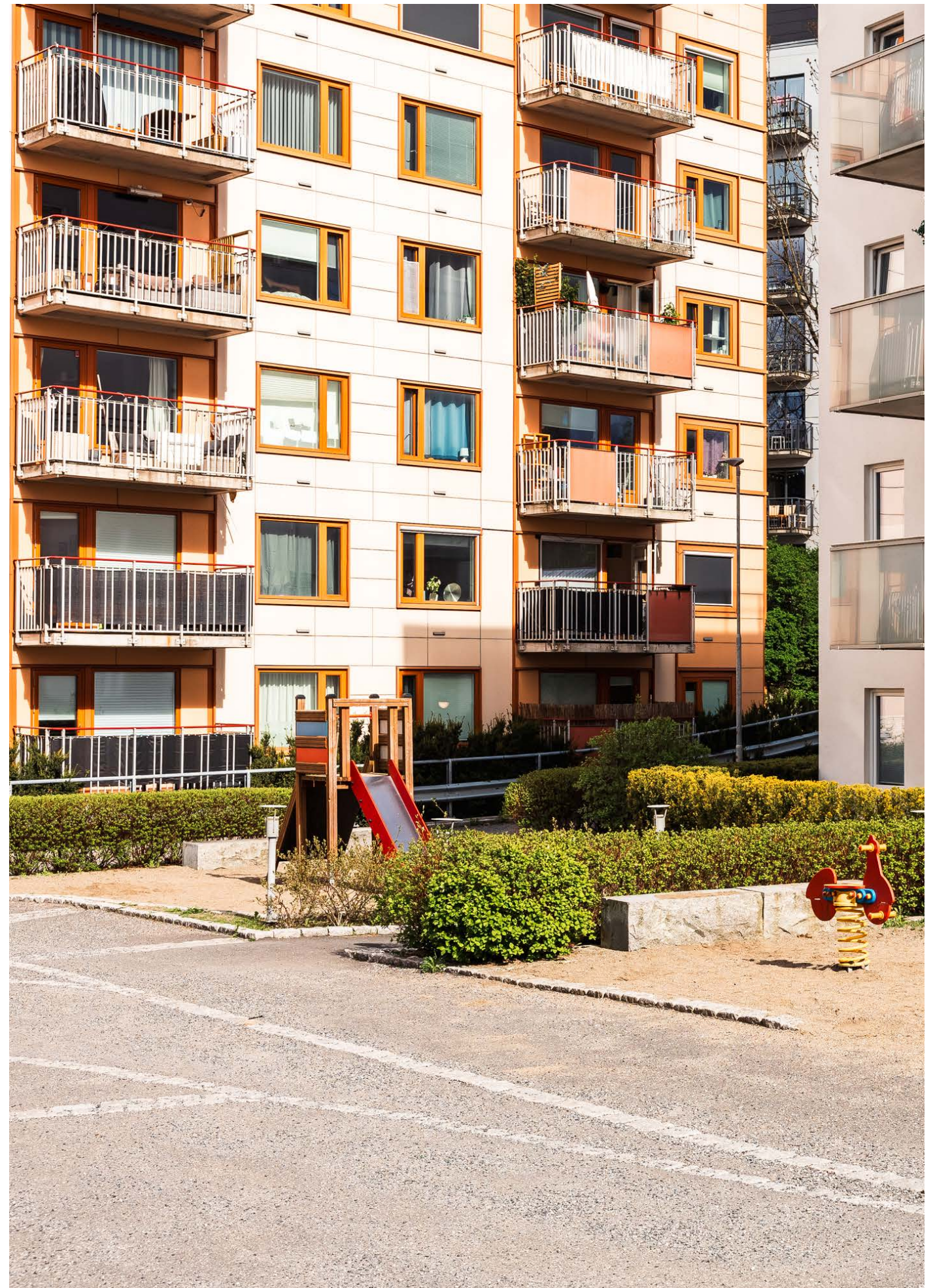
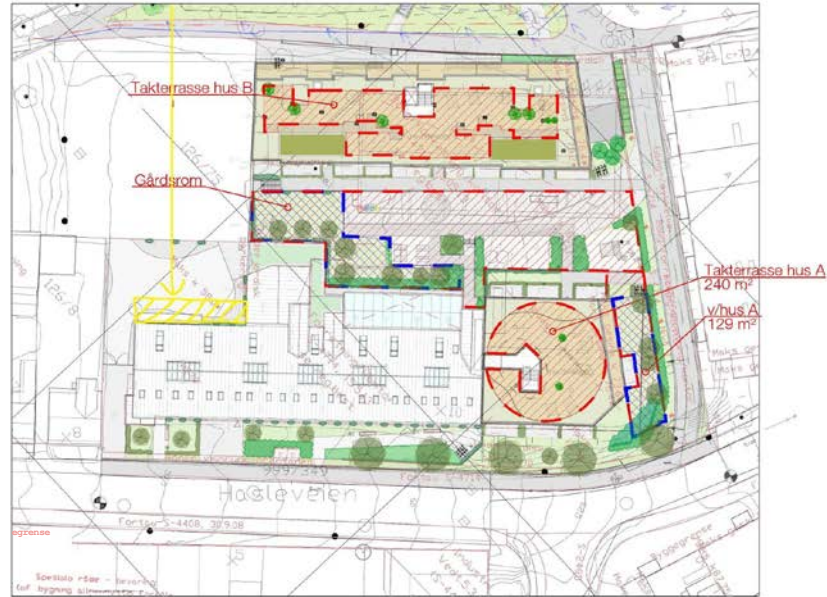


Snr. 3-53 samt nye boligseksjoner som oppstår etter reseksjonering av snr. 54 har enerett til bruk av gårdsrom markert med gult.

Snr. 1 - enerett til bruk frem til reseksjonering av areal som tilleggsdel til snr. 1



Snr. 1 og 2 har enerett til bruk av areal til plassering av teknisk installasjon/anlegg tilknyttet næring i dette området. Markeringen av arealet i gult er kun ment som illustrasjon og angir ikke nøyaktig grense for plasseringen av anlegget/installasjonen.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo Øst
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo Øst – meglerne med den beste lokal-kunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo Øst? Snakk med oss!



Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvile puls til maks puls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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.

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 avvike 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.

Budskjema



Michelle Lehn Jensen
michelle.lehn@emera.no
458 84 505

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtakelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie

Det er Emera



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



Salgsoppgaven er trykt av LOS Digital

Vi tar miljøet på alvor og investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

LOS Digital er sertifisert med miljømerket Svanen og er medlem av Grønt Punkt Norge.





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING