NORDVIK

Sinsenveien 3C

3 soverom | 83 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sinsenveien 3C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.02.2026















Nøkkelinformasjon

Utrolig fin og gjennomført 4-R med utsikt, solrik balkong, heis og god standard. *Mulighet for kjøp av p-plass m/ lader

Prisantydning	**8 400 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**8 460 571,-**
Fellesgjeld	**59 191,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 750,-**
BRA-i	**83 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

SINSENVEIEN 3C
Presentert av Vilde Nadden

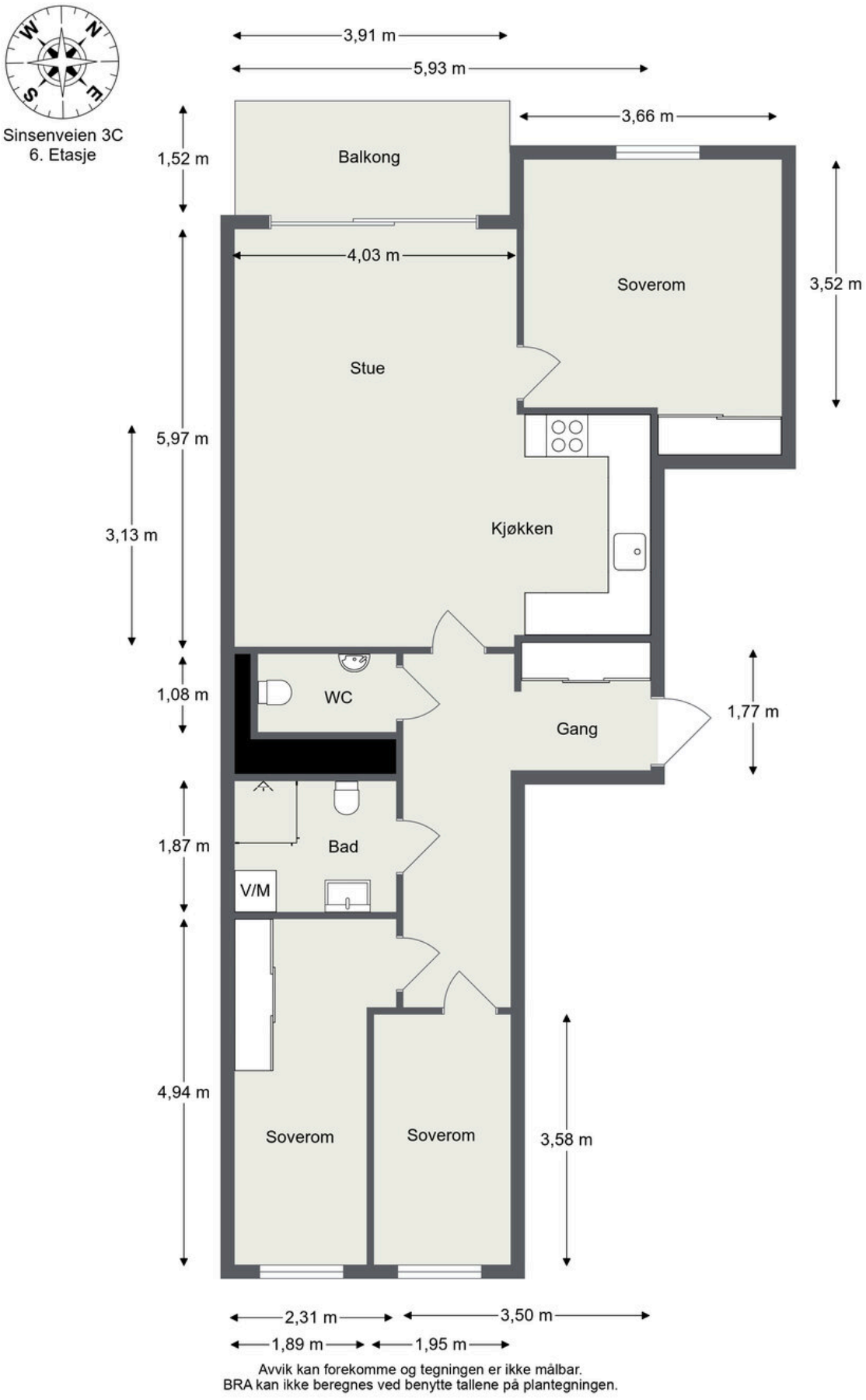
En lys og moderne 4-roms leilighet fra 2018 med god standard og smarte løsninger. Leiligheten har en gjennomgående og innholdsrik planløsning med blant annet 3 soverom, romslig bad og ekstra toalett. Videre har man et herlig oppholdsrom med store vindusflater, et tidløst kjøkken og utgang til en solrik balkong med fri utsikt.

Ettertraktet og sentral beliggenhet, rett ovenfor Carl Berners plass med alt av nødvendige fasiliteter like ved. Fra garasjeanlegget kan man gå tørrskodd til blant Kiwi, Vinmonopolet, apotek m.m.

Heisadkomst
Felles takterrasse
Vannbåren gulvvarme
Solrik vestvendt balkong på 6m²
3 soverom, 2 toalett og to boder
Gjennomgående leilighet med storslått utsikt
* Mulighet for kjøp av garasjeplass med elbil-lader

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 10 kvm



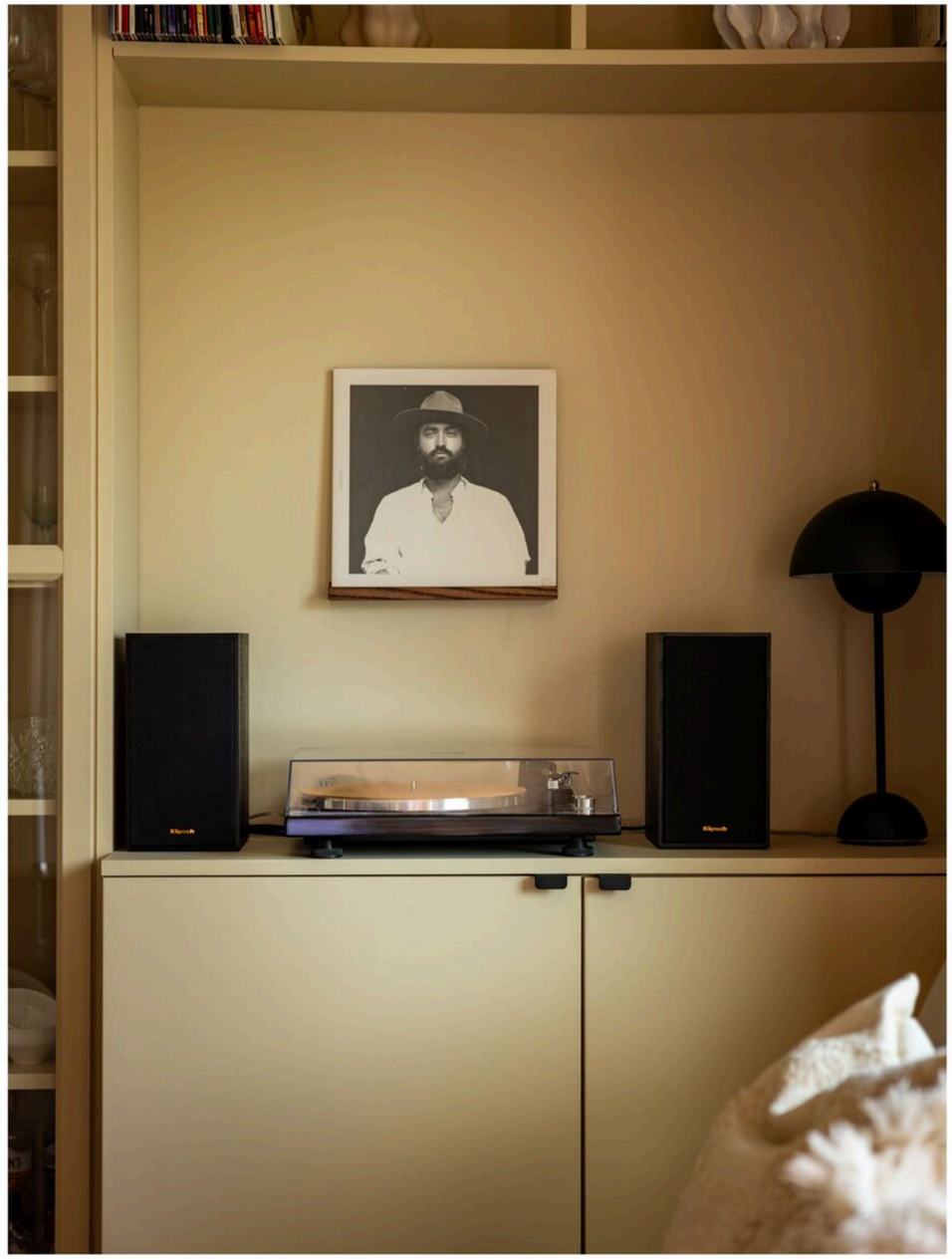























Veggies
everyday
of the week









To av soverommene ligger i motsatt ende av leiligheten noe som er veldig praktisk hvis for eksempel en vil ha besøk, mens noen andre vil trekke seg litt tilbake.

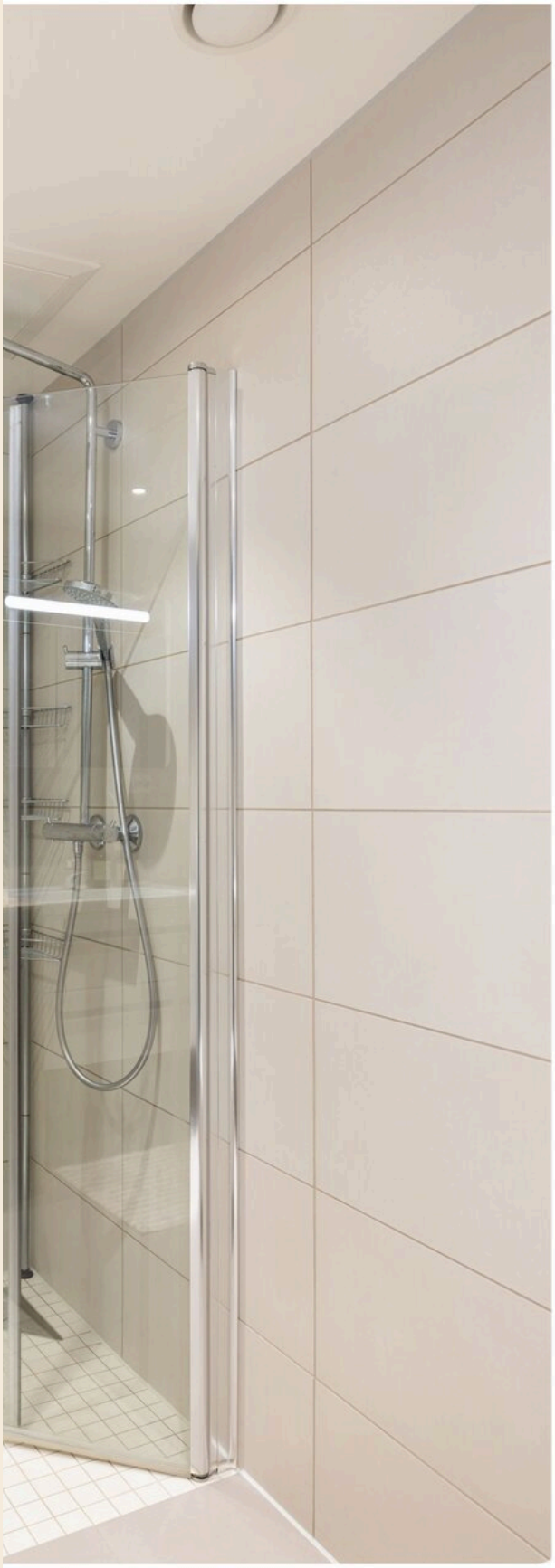




Gangen er praktisk utnyttet noe som gir gode lagringsmulighet. Lys enstavs eikeparkett på gulv med vannbåren gulvvarme, glatte malte overflater og skjult elektrisk anlegg.

Leiligheten har ett delikat og romslig baderom fra 2018.







Det ble satt inn nye, innfellbare dusjdører i 2024.





Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap med belysning over, samt vegghent toalett med soft close.

Soverom II.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0267/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sinsenveien 3C, 0572 OSLO
Gnr 126, bnr 4, snr 49 i Oslo kommune
Andelsnr 49 i Sinsenveien 3 Borettslag, org.nr. 917968608

Selgere
Petter Myhren
Anniken Engesvik

Kjøpesum og omkostninger
8 400 000,- (Prisantydning)
59 191,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 459 191,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 460 571,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 470 071,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 93 kvm
TBA: 0 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
6. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad, wc og tre soverom.
Total BRA: 83 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. En kjellerbod på ca. 3 kvm og en kjellerbod på ca. 6,6 kvm.
Total BRA: 10 kvm.
TBA: 0 kvm. Balkong på ca. 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod: ca 3 kvm.
Kjellerbod, merket med "BC601": ca 6,6 kvm.
Balkong: 5,9 kvm.

Solforhold
I følge selger er det gode solforhold på balkongen med sol fra ca. 15:00 til 22:00 midt på sommeren.

Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, og plassering på tomt/balkong. Interessenter oppfordres derfor til å sjekke dette nøye selv på visning. Tallene som er oppgitt er kun et ca. estimat.

Innhold
Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 6. etasje og har heisadkomst. Planløsningen består av gang, tre soverom, stue/kjøkken, bad og ekstra toalett. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 3 kvm og en annen kjellerbod på ca. 6,6 kvm.

Mulighet for kjøp av garasjeplass med lader. Se punktet om garasje for mer informasjon.

Standard
GANG
Lys, innbydende og praktisk entré. Gangen er praktisk utnyttet noe som gir gode lagringsmulighet. Dersom man eier/leier garasjeplass i kjelleren kan man ta seg tørrskodd fra garasjeplassen i kjelleren opp til leiligheten i byggets 6. etasje via felles trapperom med heis. Lys enstavs eikeparkett på gulv med vannbåren gulvvarme, glatte malte overflater og downlights i tak.

God plass til sko og yttertøy i stor skyvedørsgarderobe med speilfront. Du har også ytterligere plass til oppbevaringsmøbler og knagger. Porttelefon montert på vegg. Sikringsskapet er plassert i gangen, utenfor bad. Det er automatsikringer.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard med lys enstavs eikeparkett på gulv med vannbåren gulvvarme, malte overflater i spennende farger og skjult elektrisk anlegg.

STUE
Fin og lys stue med utgang til en herlig balkong. Store vindusflater og god avstand til lavere bygg foran bygården gjør at leiligheten oppleves som svært lys og "luftig". Plass til sofagruppe og stort spisebord. Smarte oppbevaringsløsninger gir god plass til oppbevaring. Delvis åpen løsning mot kjøkken, noe som både er sosialt og praktisk.

BALKONG
Fra stuen har du utgang til en flott og solrik nordvestvendt balkong på ca. 6m^2. Her sitter du usjenert, høyt og solrikt, dette er uten tvil den perfekte plassen for lange og late sommerdager. I følge selger er det sol på balkongen fra ca. 15:00-ca. 22:00 på sommeren. Man har også en fin utsikt ned mot byen og bort mot Holmenkollen. Gulvet er betong. Rekkverk av glass og metall og god plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov. Det er også montert utebelysning og stikkontakt.

KJØKKEN
Tidløst og praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning fra Arens med laminerte benkeplater, pent flislagt backsplash og slette skapfronter. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til egnet anlegg. Komfyrvakt og waterguard er montert.

HOVEDSOVEROM
Leilighetens hovedsoverom er i dag innredet som TV-stue. Selger har valgt å bruke et av de to mindre soverommene til hovedsoverom, og bruker derfor dette rommet som en ekstra stue. Rommet har altså flere bruksmuligheter, alt etter hva som er behovet. God plass til oppbevaring i skyvedørsgarderobe. Vannbåren gulvvarme i alle rom, noe som er energibesparende og deilig på kalde dager.

SOVEROM II OG III
Totalt har leiligheten tre soverom. Soverom II benyttes i dag som hovedsoverom og har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom III er i dag innredet som barnerom og er også av god størrelse.

BAD
Leiligheten har ett delikat og romslig baderom fra 2018. Tidløse, beige fliser på vegger, tidløse fliser på gulv, deilig gulvvarme og downlights i tak. Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap med belysning over, samt vegghent toalett med soft close. Baderommet har et romslig dusjhjørne med innfellbare glassdører (nye i 2024) og både hånd- og regnfallsdusj. Plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over. Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Dette er et prefabrikkert bad fra 2018 med hjørnesluk fra Blucher. Dokumentasjon på utførelse foreligger og membranen kan sådan konstateres. Hulltagning ble ikke utført da badet er prefabrikkert og er dermed unntatt denne bestemmelsen i forskrift. Fuktsøk på overflatene påviste ingen unormale fuktverdier.

EKSTRA TOALETT
Meget praktisk med et ekstra toalettrom med vask og vegghengt toalett. Begge badene har adkomst fra gangen. Fliser på gulv og vegger som er i samme stil som hovedbadet.

Parkering
* Mulighet for kjøp av garasjeplass:
- Selger eier en garasjeplass i felles garasjeanlegg med heisanlegg. Det er garasjeplass nr. 32. Det er mulig å kjøpe denne hvis det er ønskelig, da må man legge til en pris på ca. 350.000,- (det selger kjøpte den for) på budet og skrive forbehold om at garasjeplass medfølger.
- Dersom man ikke har behov for garasjeplassen gir man bud som vanlig. Leiligheten selges altså uten garasjeplass inkludert, men med muligheter for å kjøpe det samlet hvis man ønsker det (så lenge budet gir tydelig beskrivelse om det).
- Lader for el-bil er montert.
- Selger opplyser at maksvekten for bilen i heisen er 2 tonn, men den skal kunne oppgraderes til 2,6 tonn vekt mot en kostnad.

INFO OM GARASJESAMEIET
- Garasjeplassen ligger i s.7969 Pengeskapsfabrikken

P.HUS sameie gnr. 126 bnr. 180 snr. 1. Tinglyst med andel 1/46.
- Felleskostnader tilkommer for garasjen.
- Pengeskapsfabrikken parkeringshus eierseksjonssameie har org.nr. 922 863 105. Gebyr ved overdragelser iht. OBOS sine prislister.

Ellers er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? Svar: 11. juli 2021.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye dusjdører i 2024, av Brødrene Dahl AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort/Askim & Mysen Rør AS ved oppføring av bygget i 2017/2018.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny membran og fliser på tak/terrasse. Utført av Prosjektmester AS på vegne av borettslaget. Arbeidet utført høst/vinter 2024

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
SVAR: Ja. Beskriv: Kontroll av ventilasjon desember 2023. Gjøres i regi av borettslaget.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. SVAR: Ja. Beskriv: Skjeggkre oppdaget i annen leilighet i 2021 i borettslaget. Hele bygget ble behandlet i i mars 2021. ingen andre hendelser siden.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? SVAR: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salg av bolig i 2021. Salgsoppgave, taksrapport mm.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
SVAR: Ja. Beskriv: Det er ikke det.

Boligen selges med boligselgerforsikring.
H-nummer: H0602

Bygningssakkyndig
Ole Hermann Krefting

Byggemåte
- Boligblokk over 7 etasjer + kjeller/garasje.
- Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong og stål.
- Etasjeskillere av betong.
- Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk og forblendet med systempuss, samt stedvis kledd med panel.
- Taket er tilnærmet flatt og tekket med sveisepapp eller tilsvarende produkt.
- Vinduer med 3-lags glass fra 2017.
- Skyvedør med 3-lags glass fra 2017.
- Inngangsdør med EI30/40db brann-og lydklassifisering. Slitasje på karmen til inngangsdøren.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt og mindre merker ble observert i parketten. Badet har ingen særlige bemerkninger utover generell bruksslitasje. Badet er prefabrikkert og har en tilhørende godkjenning fra SINTEF. Kjøkkeninnredningen har jevnt over normal slitasje og har en bemerkning at benkeplatene har begynt å svelle i en skjøt. Forsiktighet med overdreven vannbruk ved vask og bruk anbefales for å unngå videre skade. Lekkasjesikringen av toalettene og fordelerskap er uklar og kommer ikke tydelig frem i fremvist dokumentasjon. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,51 m.
Port-telefon.
Heis.
Røykvarsler er montert.
Sprinkleranlegg er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av vannbåren gulvvarme.
Varmekabler på badet og WC.
Balansert ventilasjon.
Stoppekraner er montert på badet.
Felles varmtvann.

Automatiske sikringer.

VVS
- Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør og fordelerskap er montert i gangen og over himlingen på badet.
- Stoppekraner er montert i fordelerskapet over himlingen på badet og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
- Lekkasjevann fra fordelerskapet over himlingen på badet ledes ut på badet.
- Kursene i fordelerskapet over himlingen på badet er merket.
- Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget på befaringsdatoen.
- Vegghengte toaletter med innebygde sisterner på WC og badet.
- Det er kun etablert en siklemikk(overløp, ved toalettskålen) på badet og det er ukjent hvor denne kommer fra.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet og WC.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badet og WC.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- WC og innvendige vann- og avløpsrør
Lekkasjevann fra fordelerskapet over himlingen på badet ledes ut på badet, men det er ikke en åpning i fronten av fordelerskapet og dette kan medføre at vannet kan ledes ut over himlingen/gipsplatene og gjør skade på disse. Det anbefales å etablere en åpning i fronten slik at vannet kan ledes uhindret ut på baderomsgulvet. Det fremkommer ikke av dokumentasjonen at den innebygde sisternen på WC er lekkasjesikret med en automatisk lekkasjestopper eller hvordan lekkasjevann skal håndteres. Det anbefales at en automatisk lekkasjestopper monteres for å unngå skader ved en eventuell lekkasje. Hvis stoppekranene er montert i himlingen så vil tilgangen til disse være begrenset for enkelte brukergrupper og det anbefales at en stoppekran skal være mer tilgjengelig, dvs lavere montert. Det er kun etablert en siklemikk(overløp, ved toalettskålen) på badet og det er ukjent hvor denne kommer fra. Enten kommer denne fra fordelerskapet i gangen eller fra den innebygde sisternen på badet. Det fremkommer ikke i tilgjengelig dokumentasjon hvordan lekkasjevannet fra den innebygde sisternen skal bli synliggjort og dette må avklares slik at alle installasjoner er lekkasjesikret.
Tilleggskommentar: Bygget er oppført ihht. TEK14, derfor har overnevnte punkt fått TG2 fordi det er nye krav i TEK17 som gjør at det blir TG2.

Resten har fått tilstandsgrad. Se tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven for ytterligere informasjon om boligen.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken.
- Bokhylle i stue.
- Skjenk bak spisebord.
- Grønne marmorknagger i gang.
- Vinskap.

Dette medfølger ikke:
- Gang: Vegghengt garderobestativ, 3xknaggrekker i tre. Rundt speil og trehylle ved inngangsdør.
- Hovedsoverom: Hyller ved seng og knaggrekke i tre.
- Barnerom: Hylle på vegg og bokhylle på vegg. Hangboardet over døra. Knaggrekke i tre.
- Stue: Gubi lampe, Flos lampe, LP hylle (den lille treplanken over spilleren). Speil over skjenk.
- TV-stue: Taklampe og vegglampe.
- Bad: Vaskemaskin og tørketrommel.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Alle eiendommer som selges/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 riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden,

ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende informasjon angående strømforbruk:
- 6500kr / 7000kWt. Nettleie er ca 400kr i mnd.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand. Selger har ikke tegnet Norgespris per 08.02.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 750,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet varmtvann, oppvarming (vannbåren gulvvarme, via fjernvarme), internett (fiber 1000/1000Mbit), vaktmestertjeneste, felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold, forretningsfører m.m.

Fordelt slik:
Internett: 332,-
Felleskostnader: 5417,43,-

I tillegg påløper felleskostnader for garasjeplassen på kr 506,-per måned.

Andre utgifter
Andre kostnader som forsikring, alarm etc. vil evt. belastes og bestilles av ny eier selv.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 111 691,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 446 764,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Fiberinternett 1000/1000 Mbit er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
- Sinsenveien 3 borettslag utgjør 51 boligseksjoner i s. 7854 Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen. Gjelder seksjon 3-53.
- Styret kan kontaktes på sinsenveien3@styrerommet.no.
- Forretningsfører OBOS.

Informasjon fra styreleder den 06.02.2026:
Det er ikke planlagt noe større vedlikehold, vi skal gjennomføre noe utbedringer i fjernvarme og vannsentralen men dette organiseres via Sameiet som borettslaget er en del av. Det er ikke planer om å ta opp ytterligere lån eller etablere individuell måling av varmtvann og fyring.

Arbeid utført av styret i 2024:
- Det er kjøpt inn og montert en hjertestarter i oppgang B. Etter ønske fra årsmøtet som ble avholdt i 2024.
- Systemnøkler via Vrio Lås og Nøkkelservice.
- Styret har godkjent oppdateringer i sameiets regnskap, selv om enkelte feil og avvik ble avdekket og rettet gjennom året.
- Felleskostnadene ble justert opp med 10 % fra nyttår (2025)for å dekke økte kostnader, særlig knyttet til rehabilitering og kommunale avgifter. - Samtidig så faktureringen for vann og oppvarming fra og med 2024 gått direkte til borettslaget, noe som vil gi bedre kostnadskontroll. Det er også vurdert om individuell måling kan innføres, men så langt har prisen vært for høy.
- Normalt vedlikehold må alltid påregnes. Se for øvrig innkalling til årsmøte og protokoll som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Selskapet eier 49,80 % av ES Carl Berner Passasjen S 7854 (Tidligere Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 Eierseksjonssameie). Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i S 7854, som utgjør kr 396.271,-. Konferer med forvaltningskonsulent i OBOS dersom du ønsker mer informasjon.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om

kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 59 191,-pr. 31.12.2025

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208401815
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 2 714 343,00
Innfrielsesdato: 30.10.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Det er ikke tegnet sikringsordning i borettslaget.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 381,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat for 2024: - 2.336.095,- Borettslagets disponible midler pr 31.12.24 var kr 1.364.191,- og viser selskapets likviditet.

Årsregnskapet for 2025 er ikke ferdigstilt eller sendt ut til andelseier eller megler.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
Det er ikke tillatt med røyking og grilling på takterrassen.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Dyrehold
Hund:
- Det er tillatt å holde hund i borettslaget. Dog ikke av ulovlige raser. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om hunde- hold før hunden "flytter" inn i borettslaget. Hunden må alltid gå i bånd.
- Det er ikke tillatt å holde mer enn to hunder i hver leilighet. Det må alltid skrives en kontrakt på hver hund og kontrakten godkjennes av styret.

Katt:
- Det er tillatt å holde katt i borettslaget. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om kattehold før katten "flytter" inn i borettslaget.
Kattesand og annet avfall fra katteholdet skal pakkes inn i plastemballasje, tapes igjen og kastes i søppelhus.
Katten må alltid gå i bånd.
- Det er ikke tillatt å holde mer enn to katter i hver leilighet. Det skal alltid skrives en kontrakt på hver katt, og kontrakten godkjennes av styret.

Se husordensregler og vedtekter for mer informasjon.
- Alt annet dyrehold er ikke tillatt, foruten om godkjenning av styret.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6708333.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 761 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Inngang til oppgangen fra liten stikkvei på "baksiden" av bygget. 3C er nærmest gaten.
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger. Følg ellers Google-maps for veibeskrivelse.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet, rett ovenfor Carl Berners plass og med kort vei til alt av nødvendige fasiliteter! I nærmiljøet er det et godt utvalg av forretnings- og servicetilbud. Rett utenfor døren finner du også SATS og Bare Trening treningssenter, samt flere butikker, serveringssteder og umiddelbar nærhet til et rikt kollektivtilbud. Fra Sinsenveien 3C er det dessuten gangavstand til blant annet Grünerløkka, Tøyen, Torshov, Sentrum m.m.

Leiligheten ligger på Carl Berner Passasjen og her finner du blant annet Kiwi, apotek, vinmonopol, hudpleiesalong og blomsterbutikk. Andre butikker i nærheten er Rema 1000, Coop, søndagsåpen Joker og Bunnpris. Området rundt leiligheten er i positiv utvikling med blant annet Carl Berner Torg med nye og spennende forretninger og caféer. Coop Mega åpnet 2021 i tillegg til Kaffebrenneriet, Mester Grønn, Apotek 1 og Thai Avenue. I umiddelbar nærhet finner du hyggelige serveringssteder thai/sushi, indisk, kebab, pizza m.m.

Kort vei til Storo Storsenter med et rikelig shoppingutvalg. Det er gangavstand til Rodeløkka med sin sjarmerende trehusbebyggelse og nostalgiske atmosfære. Går du et par minutter til kommer du til Grünerløkka som er kjent for sine mange kafeer, restauranter og utesteder. Noen som er verdt et besøk er blant annet Trattoria Populare, Le Benjamin, Txotx, Südøst, Munchies, Villa Paradiso og mange flere. Populære utesteder som Aku Aku, Blå, Syng, Nedre

Løkka Cocktailbar og Parkteatret byr på god atmosfære.

Det er mange grøntområder i nærheten. Populære Torshovdalen og Ola Narr / Tøyenparken er perfekt for soling og grilling på sommerstid samt aking og lek på vinteren. I Tøyenparken arrangeres også Øyafestivalen i august hvor flere kjente artister inntar scenen. Botanisk Hage ligger også en liten spasertur unna og blomstrer flott på vår- og sommeren. Videre finner man Torshovdalen, Sofienbergparken og Birkelunden med søndagsmarked og andre arrangementer i gangavstand. For øvrig er det flotte turmuligheter langs Akerselva.

Offentlig kommunikasjon
Fra leiligheten er det kort vei til Carl Berners plass som er et av de største knutepunktene for kollektivtrafikk i Oslo, med busser, trikk og T-bane i alle byens retninger. Busser som 20, 21, 28, 31, 33, 120, 390, 390E, 380. Det er holdeplass for flybuss både på Rosenhoff og Carl Berner. Busslinje 31 går hele døgnet fra sentrum til Carl Berner, og på nærmeste holdeplass går også trikkelinje 17. Direkte kollektivtransport for studenter til OsloMet, BI Nydalen og UiO. Trikk nummer 17 går fra Rikshospitalet og gjennom bykjernen før den gå videre til Carl Berner Plass og avslutter på Grefsen Stasjon. T-bane 5 mellom Vestli og Sognsvann går via "Ringen" og Carl Berners plass. Ring 3 ligger også i umiddelbar nærhet, og tar deg til omkringliggende bydeler og ut av byen, raskt og effektivt. Det er også bysykkel-stativ i nærheten, som er et ypperlig fremkomstmiddel på sommerhalvåret!

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofilen i salgsoppgaven for mer informasjon om skoler og barnehager i nærheten.
I følge Oslo kommune sine hjemmesider den 12.02.2026 sokner denne adressen til Sinsen skole. Se her for mer informasjon: https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på "Ferdigattest for Hasleveien 12 - Sinsenveien 1 - 3 - Oppføring av to boligbygg med felles underjordisk
parkering" fra 16.12.2019. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dagens planløsning samsvarer med de originale tegningene. Selger har innredet det ene soverommet som TV-stue, men kan selvsagt fint benyttes som hovedsoverom. Se original byggetegning vedlagt i salgsoppgaven.

Standard-tekst:
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning, kontor, industri, (lager) og bevertning etter bestemmelsene i S-4249 av. 21.06.2006. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Pågående byggesaker
Hasleveien 14 - tiltak uten ansvar - bruksendring. Se saksnummer: 202509580.

Jørgen Løvlands gate 1 A-J - etablering av nytt bydelshus og barnehage i gamle Sophies Minde - Tidligere adresse: Trondheimsveien 132. Se saksnummer: 202508876.

Trondheimsveien 127 - mulig ulovlig etablering av uteservering og plassering av utemøbler. Se saksnummer: 202504752.
Trondheimsveien 152 - mulig ulovlig bruksendring til hudsalong. Se saksnummer: 202509479.
Rosenhoffgata 2 E - mulig ulovligheter og skjemmende forhold - Sophies Minde. Se saknsummer: 202506194.
Trondheimsveien 135 - mulig ulovlig bruksendring til treningslokaler. Se saksnummer: 202522824.
Sinsenveien 4 - påbygg studentbolig. Se saksnummer: 202508395.
Hasleveien 15 A - bruksendring av arealer i 1. og 2. etasje til minilager. Se saksnummer: 202507738.

Pågående plansaker:
Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring. Se saksnummer: 202451391.

Det rives, bygges og rehabiliteres i området. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-ogeiendom/

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

301/126/4/49:
26.02.1941 - Dokumentnr: 2007 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1946 - Dokumentnr: 12437 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om kloakkledning

Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1949 - Dokumentnr: 7052 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1959 - Dokumentnr: 13338 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1959 - Dokumentnr: 13339 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1966 - Dokumentnr: 15062 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1971 - Dokumentnr: 9533 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1972 - Dokumentnr: 3593 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2004 - Dokumentnr: 3617 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:98
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2018 - Dokumentnr: 539637 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2018 - Dokumentnr: 539637 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:179
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder uteoppholdsareal
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2018 - Dokumentnr: 539637 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/anlegg
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2018 - Dokumentnr: 539637 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:179
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2018 - Dokumentnr: 539637 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:179
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2018 - Dokumentnr: 743958 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:179
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2018 - Dokumentnr: 950793 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:179
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2018 - Dokumentnr: 950793 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:179
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2018 - Dokumentnr: 967780 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/7991

09.07.2020 - Dokumentnr: 2723544 - Reseksjonering
Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/7991

Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av formål
Deling av seksjon

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Bevaringsverdig
Navn: Hasleveien 10 - Viig & Vraalsen & A.P. Foss' fabrikk
Oppdatert: 2025-05-06 00:00:00
Kategori: Enkeltminne bygning
Vern: Vernet etter PBL
Registrert av Byantikvaren i Oslo

Bygningen leiligheten ligger i er ikke på Gul liste da den er fra 2019.

Øvrige kjøpsforhold

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 andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der 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 Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som

ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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 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.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet

personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 361,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon - For 2. gangs salg kr. 12 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører (kostpris + på garasje ca. 1000,- hvis de tar det) kr. 6 570,-
Foto - Ca. pris kr. 5 500,-
Informasjon forretningsfører ca. - Kostpris kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 111 846,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. februar 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler
Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Sinsenveien 3C

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

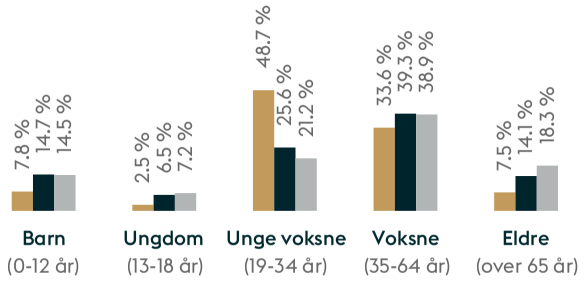
Offentlig transport

Carl Berners plass i Trondheim...	Totalt 6 ulike linjer	3 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 17	3 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

Sport

Lindeberglia Ballbinge	6 min
Rosenhoff	6 min
SATS Carl Berner	2 min
Fresh Fitness Sinsen	2 min

«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Sinsenveien 3C
0572 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 01/11/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:126, Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Petter Myhren / Anniken Carson Engesvik
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	49
Byggeår:	2018
Tomt:	3761 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Petter Myhren
Befaringsdato:	29.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Underetasjen av bygget består av næringsareal. Fellesarealene er generelt opparbeidet med gress, stedlige vekster og en lekeplass, samt asfalterte gangveier.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 7 etasjer + kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk og forblendet med systempuss, samt stedvis kledd med panel. Taket er tilnærmet flatt og tekket med sveisepapp eller tilsvarende produkt.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen.
Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt og mindre merker ble observert i parketten.
Badet har ingen særlige bemerkninger utover generell bruksslitasje. Badet er prefabrikkert og har en tilhørende godkjenning fra SINTEF.
Kjøkkeninnredningen har jevnt over normal slitasje og har en bemerkning at benkeplatene har begynt å svelle i en skjøt. Forsiktighet med overdreven vannbruk ved vask og bruk anbefales for å unngå videre skade.
Lekkasjesikringen av toalettene og fordelerskap er uklar og kommer ikke tydelig frem i fremvist dokumentasjon.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,51 m.
Port-telefon.
Heis.
Røykvarsler er montert.
Sprinkleranlegg er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av vannbåren gulvvarme.
Varmekabler på badet og WC.
Balansert ventilasjon.
Stoppekraner er montert på badet.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist dokumentasjon(digitalt).

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet og WC.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badet og WC.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2024: Nye dusjdører.
2024: Ny taktekking og fliser på takterrasse.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	10	0	0	0	0
6.etasje	83	0	0	6	83	0
SUM BYGNING	83	10	0	6	83	0
SUM BRA	93					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad, wc og tre soverom.

BRA-e:

Kjellerbod x 2.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod: ca 3 kvm.
Kjellerbod, merket med "BC601": ca 6,6 kvm.
Balkong: 5,9 kvm.

Hjemmelshaver opplyser at det medfølger en garasjeplass(nr 32) i en felles lukket garasjekjeller. Garasjeplassen er i et heisanlegg. Lader for el-bil er montert. Hjemmelshaver opplyser at maksvekten for bilen i heisen er 2 tonn.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: mindre enn 5 mm.
- Gang: mindre enn 5 mm.
- Soverom: mindre enn 5 mm.

Totalt avvik på langs av leiligheten ble målt til ca 6 mm.
Større avvik enn oppgitt kan forekomme da målingene ble punktvis utført.
TG 1 settes da avvikene er iht toleransekravene som er satt i NS3600.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Petter Myhren / Anniken Carson Engesvik.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

01/11/2025



Ole Herman Krefting

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2018 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale sprekkdannelser eller skader på overflatene.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Servanten har krakeleringer/riper i overflaten.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til servanten og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist tegn til bom i flis eller sprekkdannelser på befaringsdatoen.

Det ble målt et fallforhold på 1:100 på hele baderomsgulvet og fallforholdet anses å være tilstrekkelig iht TEK-10 og TEK-17.
Fallet langs veggen mot gangen ledes i retning av baderomsdøren og derfra går det mot sluket i «renne» midt på gulvet.
Lekkasjevann vil ikke ledes mot dørterskelen og bli liggende, men det er en risiko for at vann kan renne forbi.
Det bemerkes at badet er prosjektert med et fallforhold på minst 1:50 i dusjen og minst 1:100 på øvrig gulv.
Fallforholdet på gulvet er ikke som prosjektert i godkjenningen fra SINTEF, men er fremdeles iht TEK da fallet på hele gulvet ble målt til 1:100.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis/membran ved dørterskelen ble målt til 25 mm og anses å være iht krav.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2018

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Prefabrikkert bad fra 2018 med hjørnesluk fra Blucher.
Det ble observert en toppemembran i sluket, men klemringen og overgangen mellom membranen og klemringen er skjult av konstruksjonen.
Dokumentasjon på utførelse foreligger og membranen kan sådan konstateres.

Hulltagning ble ikke utført da badet er prefabrikkert og er dermed unntatt denne bestemmelsen i forskrift.
Fuktsøk på overflatene påviste ingen unormale fuktverdier.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Arens med laminerte benkeplater, flislagt backsplash og slette skapfronter.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Ventilator med utkast til egnet anlegg.
Komfyrvakt og waterguard er montert.

Merknader: Mindre svellinger har oppstått i skjøten mellom benkeplatene ved kjøkkenvasken, dette tyder på at vann kommer inn i kjernen til benkeplaten og kan ofte forekomme hvis det f eks brukes for mye vann ved vask av benkeplaten.
Generell bruksslitasje må forventes da kjøkkenet er brukt.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Det ble ikke påvist særlige sprekkdannelser i overflatene eller unormal bruksslitasje.
Mindre hakk/merker forekommer i parketten og må forventes da leiligheten er brukt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

Vinduer med 3-lags glass fra 2017.
Skyvedør med 3-lags glass fra 2017.
Inngangsdør med EI30/40db brann-og lydklassifisering. Slitasje på karmen til inngangsdøren.

Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen.
Rekkverket ble målt til 121 cm og utformingen er iht krav.
Balkongen består av en betongkonstruksjon og overflatene fremstår med normal slitasje.
Vann/nedbør ledes i retning av rekkverket og ut via en åpning mellom rekkverket og balkongen.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør og fordelerskap er montert i gangen og over himlingen på badet.
Stoppekraner er montert i fordelerskapet over himlingen på badet og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Merk at hvis stoppekranene er montert i himlingen så vil tilgangen til disse være begrenset for enkelte brukergrupper og det anbefales at en stoppekran skal være mer tilgjengelig.
Lekkasjevann fra fordelerskapet over himlingen på badet ledes ut på badet, men det er ikke en åpning i fronten av fordelerskapet og dette kan medføre at vannet kan ledes ut over himlingen/gipsplatene og gjør skade på disse. Det anbefales å etablere en åpning i fronten slik at vannet kan ledes uhindret ut på baderomsgulvet.
Kursene i fordelerskapet over himlingen på badet er merket.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget på befaringsdatoen.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengte toaletter med innebygde sisterner på WC og badet. Det er ikke etablert en synlig drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann.
Det opplyses i tilgjengelig dokumentasjon at lekkasjevann fra den innebygde sisternen på badet skal ledes ut på baderomsgulvet, men ingen detaljer utover dette.

Det fremkommer ikke av dokumentasjonen at den innebygde sisternen på WC er lekkasjesikret med en automatisk lekkasjestopper eller hvordan lekkasjevann skal håndteres. Det anbefales at en automatisk lekkasjestopper monteres for å unngå skader ved en eventuell lekkasje.

Det er kun etablert en siklemikk(overløp, ved toalettskålen) på badet og det er ukjent hvor denne kommer fra. Enten kommer denne fra fordelerskapet i gangen eller fra den innebygde sisternen på badet. Det fremkommer ikke i tilgjengelig dokumentasjon hvordan lekkasjevannet fra den innebygde sisternen skal bli synliggjort og dette må avklares slik at alle installasjoner er lekkasjesikret.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvan.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2024

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en balansert ventilasjon med avtrekk på badet, WC og på kjøkkenet.
Mekanisk tilluft i øvrige rom.
Luftespalter er etablert i underkant av dørbladene og dette gjør at luften kan sirkulere mellom rommene.
Felles luftbehandlingsaggregat i oppgangen/blokken.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det foreligger en samsvarserklæring for anlegget fra 2018. Det opplyses at det ikke har blitt utført arbeider på anlegget siden byggeåret og anlegget anses dermed som dokumentert.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 63amp hovedbryter.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

Tilstandsgrad skal ikke settes på el-anlegg iht veiledningen til forskrift(tryggere bolighandel).

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset og dagens bruk av leiligheten.

Hjemmelshavere fremviste tilgjengelig dokumentasjon fra 2018.

Takstmannens vurdering ved TG2:

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Lekkasjevann fra fordelerskapet over himlingen på badet ledes ut på badet, men det er ikke en åpning i fronten av fordelerskapet og dette kan medføre at vannet kan ledes ut over himlingen/gipsplatene og gjør skade på disse. Det anbefales å etablere en åpning i fronten slik at vannet kan ledes uhindret ut på baderomsgulvet.

Det fremkommer ikke av dokumentasjonen at den innebygde sisternen på WC er lekkasjesikret med en automatisk lekkasjestopper eller hvordan lekkasjevann skal håndteres. Det anbefales at en automatisk lekkasjestopper monteres for å unngå skader ved en eventuell lekkasje.

Hvis stoppekranene er montert i himlingen så vil tilgangen til disse være begrenset for enkelte brukergrupper og det anbefales at en stoppekran skal være mer tilgjengelig, dvs lavere montert.

Det er kun etablert en siklemikk(overløp, ved toalettskålen) på badet og det er ukjent hvor denne kommer fra. Enten kommer denne fra fordelerskapet i gangen eller fra den innebygde sisternen på badet. Det fremkommer ikke i tilgjengelig dokumentasjon hvordan lekkasjevannet fra den innebygde sisternen skal bli synliggjort og dette må avklares slik at alle installasjoner er lekkasjesikret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Engesvik, Anniken Carson	9578-5997-4-842024	2025-10-26 11:18:22
Myhren, Petter	9578-5997-4-1472695	2025-10-26 11:20:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. okt. 2025

Oppdragsnummer
29-0267/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sinsenveien 3C, 0572 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Anniken Engesvik, Petter Myhren

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6708333
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye dusjdører i 2024, av Brødrene Dahl AS

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort/Askim & Mysen Rør AS ved oppføring av bygget i 2017/2018.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny membran og fliser på tak/terrasse. Utført av Prosjektmester AS på vegne av borettslaget. Arbeidet utført høst/vinter 2024

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Kontroll av ventilasjon desember 2023. Gjøres i regi av borettslaget.

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Skjeggkre oppdaget i annen leilighet i 2021 i borettslaget. Hele bygget ble behandlet i i mars 2021. ingen andre hendelser siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salg av bolig i 2021. Salgsoppgave, taksrapport mm.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Det er ikke det.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0267/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Myhren, Petter	**2025-10-26**	**Engesvik, Anniken Carson**	**2025-10-26**

Identifikasjon

bankID Myhren, Petter

Identifikasjon

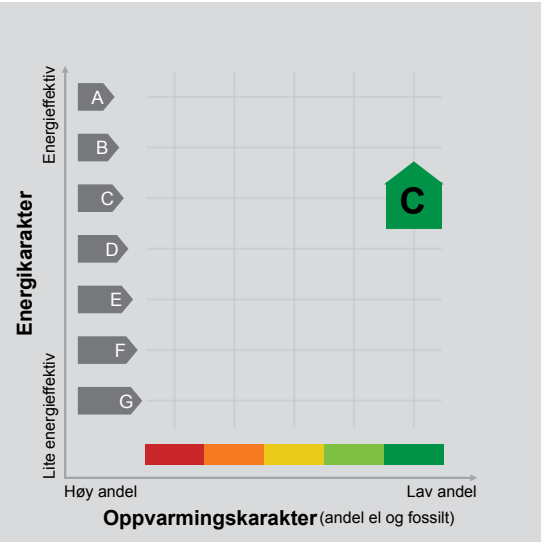
bankID Engesvik, Anniken Carson

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 3C
Postnummer	0572
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	126
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	50
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300541502
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2024-14934
Dato	26.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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.

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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

88

Ikke Oslo er et tilfredsstillende bosted og forbigående for OBOS medlemmer gjelder både, definert om styregodkjennelse av og medsøker sendes til styret v/Simen Pihlap Tetlan, e-post simentetlan@gatyrenvenet.no

Kjøper har ikke rett til å tre ledigen i bruk før selveden er godkjent, jvf. Lov om bil § 4-4. Overtakelse kan lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eiene elektronisk jf. vis Vibbe, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbe, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eierforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eierforhold.

Alternativt kan boligeier sende brev om reservasjon til reservasjon.no@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura utsendes når eierskifet er registrert. Vennligst vent med betaling til dette er avtalt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med (vanlig) overtaking av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

OBOS

Elementer	Pris inkludert m va.
Medlemsoppdragsmottager i Ambita (inkljand:	
Medlemsbibi 1 med overgangsvirks	4 856 kr
Medlemsbibi 1	4 375 kr
Medlemsbibi 2	3 125 kr
Hestoppdrag (tilleggs til ordinært oppdrag)	1 250 kr
Bivirksomheter i Ambita (inkljand:	
Permanent Bolgeadgangsordning	419 kr
Årsmeldingsinformasjon/Eierskifte/Byggeforsikringsvirksomhet	560 kr
Eiervelter:	
Betaling / Bolmer	6 725 kr
Boligadgangsordning nyttegangsoppdrag	10 500 kr
Pliktutkjøp medlemmer og overtaking til eiendom i BRL/AndelsboligAS	5 944 kr
Fortegnsendringsbyr der OBOS mottjener	8 400 kr
Fortjenerendringsbyr der styret mottjener	6 725 kr
Administrasjon:	
Purkontogebyr, uten delsymmeter	696 kr
Purkontogebyr, inkl. delsymmetbehandling	1 700kr
Rettelse:	
Rettelsesgebyr Boligadgangsordning	4 150 kr
Andre tjenester:	
Utskiftingsbrev (tilleggs til 6,5 % til boligsiden) (Kvittegebyret er kr 1 345, og 6,5 % = kr 1 676)	6 250 kr + 1 676 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7855
SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbe.no/7855

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbe.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Viktig: Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollkvinner
3. Godkjenning av møteinnvalingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

89

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Simen Firing-Tofsen

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to stemmeberettigede til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Hanne Mathisen og Oktay Dordi Paur

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Negativt resultat pga. rehabilitering av taktekkene. Avvik dekkes fra driftskonto.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000,-

Styrets innstilling
Et moderat økning etter at det ikke har vært gjennomført noen justeringer de siste årene.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

2 av medlemmene i styret har nådd sine endelser og bør derfor fratre sine roller i styret.

Innstilling
Styret har jobbet aktivt for å finne nye kandidater til styret. Det har tatt tid å få kandidater til alle poster og vi har dessverre ikke klart å få inn ny kandidat som styreleder. Så nåværende styreleder blir sittende frem til ønsket om ny kandidat er på plass.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Simen Firing-Tofsen
  „Ønsker å fortsette så vidt kandidat for dette vervet er klart

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mikhael Dalbage Hedstra
  Har flott vært en del av styrearbeidet i den tiden jeg har vært

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Kolhvolt Dahlobo
- Torgeir Haugland

Styrets årsrapport

Strømveien 3 Borettslag – Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 holdt 10 sammen 8 styremøter og har i tillegg hatt løpende kontakt via digitale kanaler for å avklare og følge opp saker etter behov.

Hovedfokuset for styret i 2024 har vært rehabilitering av taktekkene i 7. etasje, samt finansiering knyttet til dette arbeidet. I vår årsrapport fra 2023 ble styret vår sak mot utbygger, beskrevet styret å ikke gå videre med juridiske tiltak. Kostnadene måtte dermed belaste av borettslaget. Det ble tatt opp et lån på kr 3.000.000,- som ble godkjent på ekstraordinært årsmøte, med en årlig kostnad på ca. kr 402.000,-.

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

Styret har også arbeidet med flere praktiske tiltak:
- Det er kjøpt inn og montert en hjertestarter i oppgang B. Etter ønske fra årsmøtet som ble avholdt i 2024.
- Det er inngått ny avtale for rekkefølbrikker og systemnøkler via Vris Lås og Nøkkelservice.
- Styret har godkjent oppdateringer i samsiets regnskap, selv om endelig tall og avvik ble avklaret og rettet gjennom året.

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

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

Oslo, 9. april 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vbbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å møte digitalt.

Årsmøtet åpner 24.04.25 og er åpent for avstemming i 6 dager
Siste dato for avstemming er 30.04.25
Selskapsnummer: 7866 Selskapsnavn: SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemming

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Simen Firing-Iofsen

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokolleltner

Hanna Mathisen og Oktay Deniz Pour

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Simen Firing-Iofsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Mikhael Dalbergs Heldre

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Arne Kallevet Eastabø
☐ Tengsir Haugland

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: ost@obos.no

I vare på dette heftet, du kan få brukt for det senere, f.eks ved salg av bungen.

SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 917 968 608, KUNDENR. 7855

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Sikkerheten på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på enkeltvise felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned eksisterende på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**835 809**	**1 249 729**
B. ENDRING I DISP. MIDLER			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 336 095	-1 047 548
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-36 505	0
Red. annen langs. gjeld	15	-89 505	0
Reduksjon egenkapital i felleseiendom	15	0	633 628
Økning egenkapital i felleseiendom	15	-9 517	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**528 382**	**-413 920**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 364 191**	**835 809**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 381 894	925 406
Kortsiktig gjeld	-1 017 703	-89 597
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 364 191**	**835 809**

SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 917 968 608, KUNDENR. 7855

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 296 491	3 076 895	3 320 000	3 491 303
Andre inntekter	3	1 297	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 297 788**	**3 076 895**	**3 320 000**	**3 491 303**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 277	-10 958	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-58 909	-56 022	-59 000	-62 000
Konsulenthonorar	7	-348 253	-31 698	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 652 596	-199 222	-260 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-635 299	-154 487	-502 000	-570 400
Kostnader saltfrie	15	-874 559	-3 258 929	-682 296	-1 007 000
Energifyring	10	-707 255	-186 577	-1 245 000	-755 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 790	-182 988	-150 000	-201 000
Andre driftskostnader	11	-45 500	-19 342	-18 000	-18 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 619 538**	**-4 134 322**	**-3 894 296**	**-3 808 400**
DRIFTSRESULTAT		**-2 321 751**	**-1 057 427**	**225 704**	**482 903**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 154	9 879	0	-175 000
Finanskostnader	13	-30 498	0	0	0
RE 5. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-14 344**	**9 879**	**0**	**-175 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 336 095**	**-1 047 548**	**225 704**	**307 903**
Overføringer					
Fra opptjent egenkapital		-491 304	-1 047 548		
Udekket tap		-1 844 791	0		

SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	239 502 445	239 502 445
Tomt		17 297 555	17 297 555
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	9 512	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**256 809 512**	**256 800 000**
OMLØPSMIDLER			
Reskontro felleskostnader/kundefordringer		41 352	3 977
Driftskonto OBOS-banken		2 121 351	709 884
Sparekonto OBOS-banken		319 191	211 545
SUM OMLØPSMIDLER		**2 381 894**	**925 406**
SUM EIENDELER		**259 191 406**	**257 725 406**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 51 * 5 000		255 000	255 000
Opptjent egenkapital	16	0	491 304
Udekket tap	17	-1 844 791	0
SUM EGENKAPITAL		**-1 589 791**	**746 304**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 963 494	0
Borettsinnskudd	19	256 800 000	256 800 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	0	89 505
SUM LANGSIKTIG GJELD		**259 763 494**	**256 889 505**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 695	22 796
Leverandørgjeld		996 020	53 844
Påløpte renter		988	0
Annen kortsiktig gjeld		0	17 957
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 017 703**	**89 597**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**259 191 406**	**257 725 406**
Pantsettelse	20	259 800 000	256 800 000
Garantiansvar	15	396 271	258 256

Oslo 21.02.2025 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Sinsenveien 3 Borettslag

Simen Feng-Tofteri | Jorunn Aaneby | Hanne Mathisen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som opprever for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er opptført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 991 480
TV/internett	203 184
Eiendomsskatt	101 826
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 296 491**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Naldev	1 297
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 297**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 848, jf. noten om andre driftskostnader

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 277

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 188
Tilleggstjenester OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 081
OPAS og Sentef as	-332 064
SUM KONSULENTHONORAR	**-348 253**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Tekniske	-2 376 876
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 376 876**
Drift/vedlikehold bygninger	-61 926
Drift/vedlikehold VVS	-3 135
Drift/vedlikehold elektro	-6 176
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 461
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 448
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 573
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 652 596**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å opprette verdiforringelse av bygningene

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-102 761
Vann- og avløpsavgift	-532 538
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-635 299**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-104 344
Fjernvarme	-602 911
SUM ENERGI / FYRING	**-707 255**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-9 375
Containere	-14 373
Andre fremmede tjenester	-11 356
Andre kostnader tilfaravelgte	-1 848
Andre kontorkostnader	-1 055
Kortavgifter	-4 489
Bank- og kortgebyr	-3 018
Gravefunding	14
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-45 500**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 203
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 646
Renter av for sent innbetalte fellesutgifter	904
Renter av innarbeidet fordelingsoppsiag felleseriegg	1 421
SUM FINANSINNTEKTER	**18 174**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-30 498
SUM FINANSKOSTNADER	**-30 498**

NOTE: 14
BYGNINGER

Bygninger kostpris 2018	239 502 445
SUM BYGNINGER	**239 502 445**

Tomten er kjøpt.
Gnr.126/bnr.4
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. notan om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
GARANTIANSVARSANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 49,80 % av ES Carl Berner Passasjen S 7854
(Tidligere Haslevelen 10 og Sinsenveien 3 Eierseksjonssameie).
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i
S 7854, som utgjør kr 386.271,-
Selskapets andel i S 7854 vises som anleggsmidler under posten
"andel egenkapital i felleseriegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i S 7854 er inntatt i resultatregnskapet under andelene som er innarbeidet av fra selskapets godkjente årsregnskap for fjorårat.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjorårat.

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	0
Utdelest tap	-1 844 781
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-1 844 781**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltelighetar gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytande rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	36 506	
		-2 963 494
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 963 494**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2018	-256 800 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-256 800 000**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	256 800 000
Pantelån	2 963 494
TOTALT	**259 763 494**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi

Bygninger	239 502 445
Tomt	17 297 555
TOTALT	**256 800 000**

BDO

Uavhengig revisors beretning

TIL generalforsamlingen i SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av	Vår revisjon omfatter
• Balanse per 31. desember 2024	• Oppstiller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
• Resultatregnskap 2024	• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.
• Oppstilling over endring av disponible midler	
• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper	

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nærmere under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Revisorselskapet/revisorene er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta stilling til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lovkrav, ISAer vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Iver Sæbøvt Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Aarvold, Sven Mosset
Partner
Serienummer: no_bankid:PID:9178-2000-4-4a12a7
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-01 12:27:04 UTC

bankID

Protokoll til årsmøte 2025 for SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 917566606
Møtet ble gjennomført hybridt/fysisk fra 24. april kl. 09:00 til 30. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avholdt etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Simen Firing-Iotten
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtakelse: 21
Antall stemmer mot vedtakelse: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to stemmer til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanna Mathisen og Ottay Dordi Pour
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtakelse: 21
Antall stemmer mot vedtakelse: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtakelse: 21
Antall stemmer mot vedtakelse: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

[illegible] ble godkjent

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Negativt resultat pga. rehabilitering av taterrasse. Avvik dekkes fra driftskonto.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtakelse: 19
Antall stemmer mot vedtakelse: 1
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [illegible],-

Styrets innstilling
En moderat økning etter at det ikke har vært gjennomført noen justeringer de siste årene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til [illegible]
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtakelse: 20
Antall stemmer mot vedtakelse: 1
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

2 av medlemmene i styret har valgt sine andeler og burde derfor fratre sine roller i styret.

Innstilling
Styret har jobbet aktivt for å finne nye kandidater til styret. Det har tatt tid å få kandidater til alle poster og vi har dessverre ikke lyktes med å få inn ny kandidat som styreleder. Så nåværende styreleder blir sittende frem til eventuelt en ny kandidat er på plass.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Simen Firing-Iotten (20 stemmer)

Følgende ble valgt:
Simen Firing-Iotten

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Michael Dalbergs Hekire (21 stemmer)

Følgende ble valgt:
Michael Dalbergs Hekire

[illegible]

VEDTEKTER
FOR
SINSENSVEIEN 3 BORETTSLAG
(per 12. juni 2018)

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Forholdet til Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 aksjeseksjonssameie

Sinsenveien 3 borettslag utgjør 51 [illegible] i Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 aksjeseksjonssameie. Som saksjonseier i Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 aksjeseksjonssameie, har Sinsenveien 3 borettslag rettigheter og forpliktelser iht. til de til enhver tid gjeldende vedtekter for aksjeseksjonssameiet, samt aksjeseksjonsloven. I henhold til de nåværende vedtektene for Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 aksjeseksjonssameie, er bruken av aksjeseksjonssameiets fellesareal nærmere regulert slik at Sinsenveien 3 borettslag bla. har en midlertidig eksklusiv enerett til bruk av deler av aksjeseksjonsameiets fellesareal, jf. aksjeseksjonssameiets vedtekter. Videre er kostnadsfordelingen for fellesutgifter i aksjeseksjonssameiet fordelt etter en nærmere bestemt fordeling, basert på bruk og nytte mv.

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 5 000.

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

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

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

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

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

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

3 FORKJØPSRETT

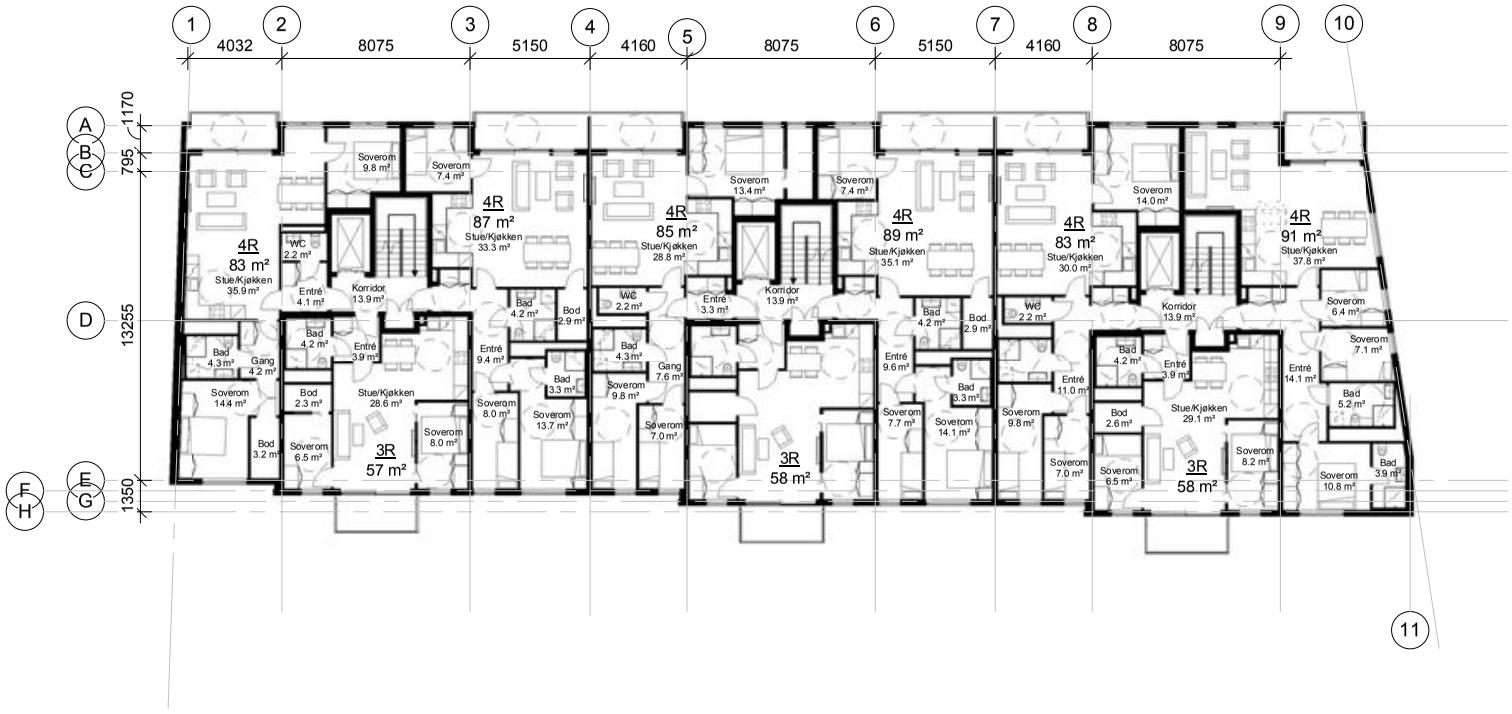
3.1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4.1 Boretten

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



Prosjekt: Hasleveien 10 Gnr 126 / Bnr 4	Tiltakshaver: Urbanium AS Pb. 1688 Vika 0120 Oslo	Felix Arkitekter AS	Hus B - 6. Etasje	Fase: AS BUILT Prosjekt nr:	Dato: 30.04.2019	Tegnet: KP Målestokk: 1:200	Kontrollert: RB Format: A3	Tegningsnummer: Felt B, Fag A, Type P, Tegn.type 29, Orientering 06, Løpenr. 201	Rev.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DYRVIK ARKITEKTER AS
Grensen 3
0159 OSLO

Dato: 16.12.2019

Deres ref.: Siri Meisal | Vår ref.: 201510212-242 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Linda Kristiansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HASLEVEIEN 12 - SINSENVEIEN 3	Eiendom:	126/4/0/0
Tiltakshaver:	HASLEVEIEN EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 1688, Vika, 0120 OSLO
Søker:	DYRVIK ARKITEKTER AS	Adresse:	Grensen 3, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Hasleveien 12 - Sinsenveien 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg med felles underjordisk parkering samt næringsarealer, mottatt 06.11.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201510212			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	A20P00503	11.11.2015	14/16
Utomhusplan mot Sinsenveien	AB0000401	10.07.2017	99/28
Avfallsskap	A7230401	10.07.2017	99/50
Plan kjeller	AP20K201	10.10.2017	126/3
Plan K2	AP20K2201	10.10.2017	126/4
Snitt C-C, Snitt D-D	AS41CD251	31.10.2017	134/8
Snitt F-F, Snitt G-G	AS41FG301	31.10.2017	134/9
Snitt I-I	CAS41AA302	31.10.2017	134/10
Snitt I-I	CAS41AA401	31.10.2017	134/11
Plan glasstak	CAP2002302	20.02.2018	168/12
Snitt J-J	CAS41JJ401	20.02.2018	168/13
Snitt K-K og L-L	CAS41KL302	20.02.2018	168/14
Fasade sør med trapp	AAF40S201	20.02.2018	168/15
Perspektiv trapp 1			168/16
Perspektiv trapp 2			168/17

Utomhusplan	AG20 UT 353		181/3
Utomhusplan	AB0000401	06.02.2019	234/5
Situasjonsplan	**A P 20 00 502**	**02.09.2019**	**241/27**
Plan 1. etasje hus A	**A A P 29 01 201**	**30.04.2019**	**241/31**
Plan 2. etasje hus A	**A A P 29 02 201**	**30.04.2019**	**241/32**
Plan 3. etasje hus A	**A A P 29 03 201**	**30.04.2019**	**241/33**
Plan 4. etasje hus A	**A A P 29 04 201**	**30.04.2019**	**241/34**
Plan 5. etasje hus A	**A A P 29 05 201**	**30.04.2019**	**241/35**
Plan 6. etasje hus A	**A A P 29 06 201**	**30.04.2019**	**241/36**
Plan 7. etasje hus B	**B A P 29 07 201**	**30.04.2019**	**241/37**
Plan tak hus A	**A A P 29 T 201**	**26.08.2019**	**241/38**
Fasade nord og sør hus A	**A A P 29 NS 201**	**26.08.2019**	**241/39**
Fasade vest og øst hus A	**A A P 29 VØ 201**	**26.08.2019**	**241/40**
Plan 1. etasje	**A P 29 01 101**	**07.01.2019**	**241/41**
Plan 2. etasje hus B	**B A P 29 02 201**	**30.04.2019**	**241/42**
Plan 3. etasje hus B	**B A P 29 03 201**	**30.04.2019**	**241/43**
Plan 4. etasje hus B	**B A P 29 04 201**	**30.04.2019**	**241/44**
Plan 5. etasje hus B	**B A P 29 05 201**	**30.04.2019**	**241/45**
Plan 6. etasje hus B	**B A P 29 06 201**	**30.04.2019**	**241/46**
Plan tak hus B	**B A P 29 T 201**	**26.08.2019**	**241/47**
Fasade nord og vest hus B	**B A P 29 NV 201**	**26.08.2019**	**241/48**
Fasade øst og sør hus B	**B A P 29 ØS 201**	**26.08.2019**	**241/49**
Snitt A-A og B-B	**B A P 29 AB 201**	**26.08.2019**	**241/50**

Tegninger som utgår i sak 201510212			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	**AP2000502**	**11.11.2015**	**14/17**
Utomhusplan	A G 00 00 401	11.11.2015	14/18
Hus B - 2-Etasje	**B A P 20 02 201**	**11.11.2015**	**14/19**
Hus B - 3-Etasje	**B A P 20 03 201**	**11.11.2015**	**14/20**
Hus B - 4-Etasje	**B A P 20 04 201**	**11.11.2015**	**14/21**
Hus B - 5-Etasje	**B A P 20 05 201**	**11.11.2015**	**14/22**
Hus B - 6-Etasje	**B A P 20 06 201**	**11.11.2015**	**14/23**
Hus B - 7-Etasje	**B A P 20 07 201**	**11.11.2015**	**14/24**
Snitt A-A + Snitt B-B	A S 41 AB 251	11.11.2015	14/25
Snitt C-C + Snitt D-D	A S 41 CD 251	11.11.2015	14/26
Snitt F-F + Snitt G-G	A S 41 FG 301	11.11.2015	14/27
Hus A - Fasade Nord	A A F 40 N 201	11.11.2015	14/28
Hus B - Fasader Nord Vest	B A F 40 NV 201	11.11.2015	14/29
Hus B - Fasade Øst	B A F 40 ØS 201	11.11.2015	14/30

Utomhusplan Sinsenveien	A B 00 00 401	11.11.2015	14/31
Hus A - 2-Etasje	**A A P 20 02 201**	**11.11.2015**	**14/34**
Hus A - 3-Etasje	**A A P 20 03 201**	**11.11.2015**	**14/35**
Hus A - 4-Etasje	**A A P 20 04 201**	**11.11.2015**	**14/36**
Hus A - 5-Etasje	**A A P 20 05 201**	**11.11.2015**	**14/37**
Hus A - 6-Etasje	**A A P 20 06 201**	**11.11.2015**	**14/38**
Hus A - Fasade Vest	A A F 40 V 201	11.11.2015	14/39
Hus A - Fasade Øst	A A F 40 Ø 201	11.11.2015	14/40
Hus A - Fasade Sør	A A F 40 S 201	11.11.2015	14/41
Plan kjeller	A P 20 00 301	11.11.2015	17/3
Plan 1. etasje	A P 20 01 304	11.11.2015	17/4
Plan, 1-100	401	02.03.2016	24/25
Plan, 1-1200	302	02.03.2016	24/26
Snitt AA, 1-100	401	02.03.2016	24/27
Snitt AA, 1-1200	302	02.03.2016	24/28
Snitt BB, 1-100	401	02.03.2016	24/29
Fasade sør	301	03.03.2016	24/30
Illustrasjon 1, klatreplanter			24/31
Illustrasjon 2, klatreplanter			24/32
Illustrasjon 3, klatreplanter			24/33
Illustrasjon 4, klatreplanter			24/34
Illustrasjon 1, glasstak			24/35
Illustrasjon 2, glasstak			24/36
Illustrasjon 3, glasstak			24/37
Illustrasjon 4, glasstak			24/38
Illustrasjon 5, glasstak			24/39
Fasade nord og sør - Hus A	**AAF40NS202**	**10.07.2017**	**99/38**
Fasade vest og øst - Hus A	**AAF40VØ202**	**10.07.2017**	**99/39**
Takplan Hus A	**AAP20T203**	**25.09.2017**	**121/13**
Takplan Hus B	**BAP20T202**	**25.09.2017**	**121/14**
Fasade nord og vest Hus B	**BAF40NV202**	**25.09.2017**	**121/15**
Fasade øst og syd Hus B	**BAF40ØS202**	**25.09.2017**	**121/16**
Utomhusplan	AG20UT253	31.10.2017	134/3
Plan 01, Næring	AP2001201	31.10.2017	134/4
Plan glasstak	CAP2002302	31.10.2017	134/5
Plan glasstak	CAP2002401	31.10.2017	134/6
Snitt A-A, Snitt B-B	**AS41AB251**	**31.10.2017**	**134/7**
Snitt J-J	CAS41BB401	31.10.2017	134/12
Fasade sør	AAF40S201	31.10.2017	134/13
Plan 1. etasje	00AP2001201	20.02.2018	168/11
Plan 01 næring			**200/13**

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Dere må sende inn sluttrapport for forurenset grunn til oss så snart som mulig.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Linda Kristiansen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
HASLEVEIEN EIENDOM AS, Postboks 1688, Vika, 0120 OSLO

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0267/25 . Vår ref.: 7855-1-49 Dato: 04.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sinsenveien 3 Borettslag
Organisasjonsnr:	917968608
Andelseier:	Engesvik, Anniken Carson
Medeier:	Myhren, Petter
Leilighetsnummer:	49
Adresse:	Sinsenveien 3 C, 0572 OSLO
Andelsnummer:	49
Gnr.	126
Bnr.	4
Borettsinnskudd:	Kr. 5 600 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208401815
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	2 714 343,00
Innfrielsesdato:	30.10.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 749,43,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	332,00	
Felleskostnader	5 417,43	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	304,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 664,-
Annen formue:	19 381,-
Gjeld:	59 624,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208401815
Restsaldo:	59 191,27
Kapitalkostnader:	712,21
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 59 191,27,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon: 22 86 54 23.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

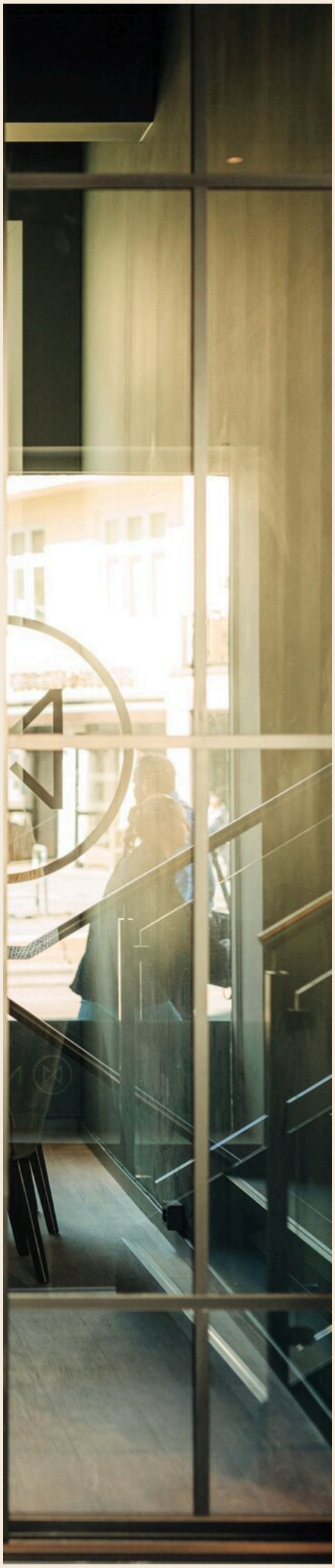
Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner 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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0267/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sinsenveien 3C 0572 OSLO
Matrikkel: Gnr 126, bnr 4, snr 49 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940