

Sinsenveien 37



Velkommen til

Sinsenveien 37



Salgsoppgaven produsert 18. september 2025

LØREN

Stor 3-roms eierleilighet med solrik balkong på 9 m² og flott utsikt.
Gjennomgående god planløsning. Garasjeplass og heis.

Prisantydning	5 980 000,-
Omkostninger	150 850,-
Totalpris	6 130 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 561,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2004
Ansvarlig megler	Dan-Christian Jensen
Telefon	971 93 210
E-post	d.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Sinsenveien 37 - en romslig 3-roms eierleilighet med gjennomgående planløsning. Leiligheten har en sydvestvendt balkong på 9 m² med sol fra formiddag til kveld og flott utsikt vestover mot Kolsåstoppen og Østmarka.

Her får du en lys og luftig bolig med god intern beliggenhet, tilbaketrukket fra Lørenveien og Sinsenveien.

Praktiske fasiliteter som garasjeplass i kjeller, heis, gjesteparkering og felles sykkelrom bidrar til en enkel hverdag, og det er mulighet for å etablere elbillader.

Klar til innflytting – med potensial for modernisering eget ønske over tid.

Dette er perfekt leilighet for deg som ønsker en romslig leilighet med solrik balkong, nydelig utsikt og en attraktiv beliggenhet.

Kort vei til servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

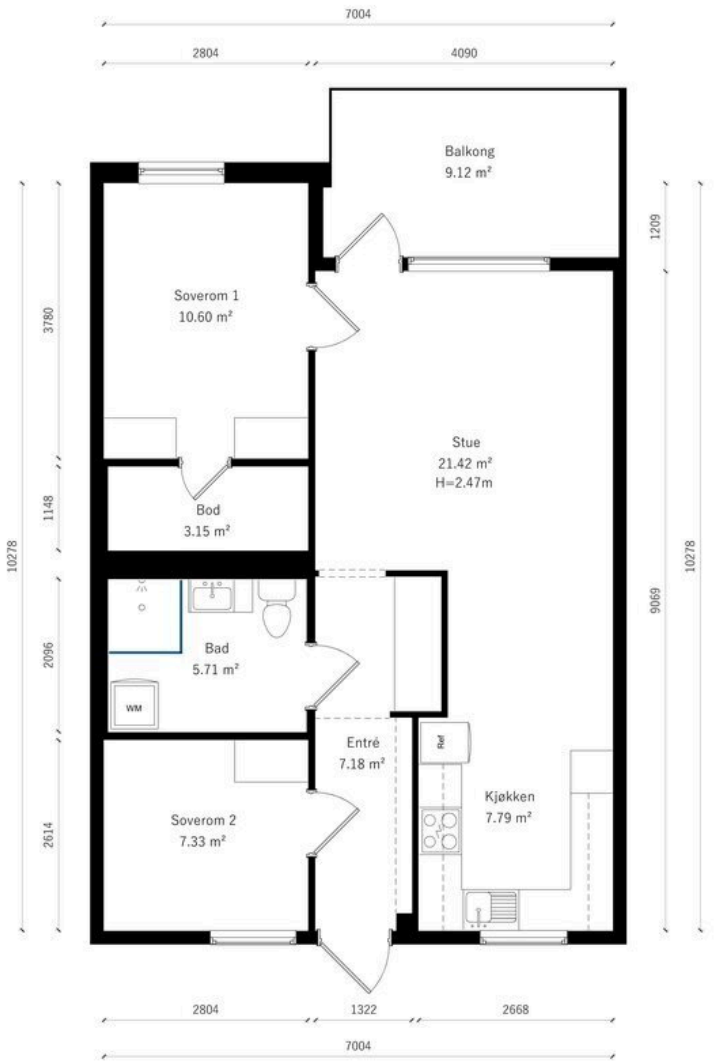
Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	72 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

Areal
4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Bad, entré, 2 soverom, stue, kjøkken, bod
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.



Sinsenveien 37

4.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D










Til salgs



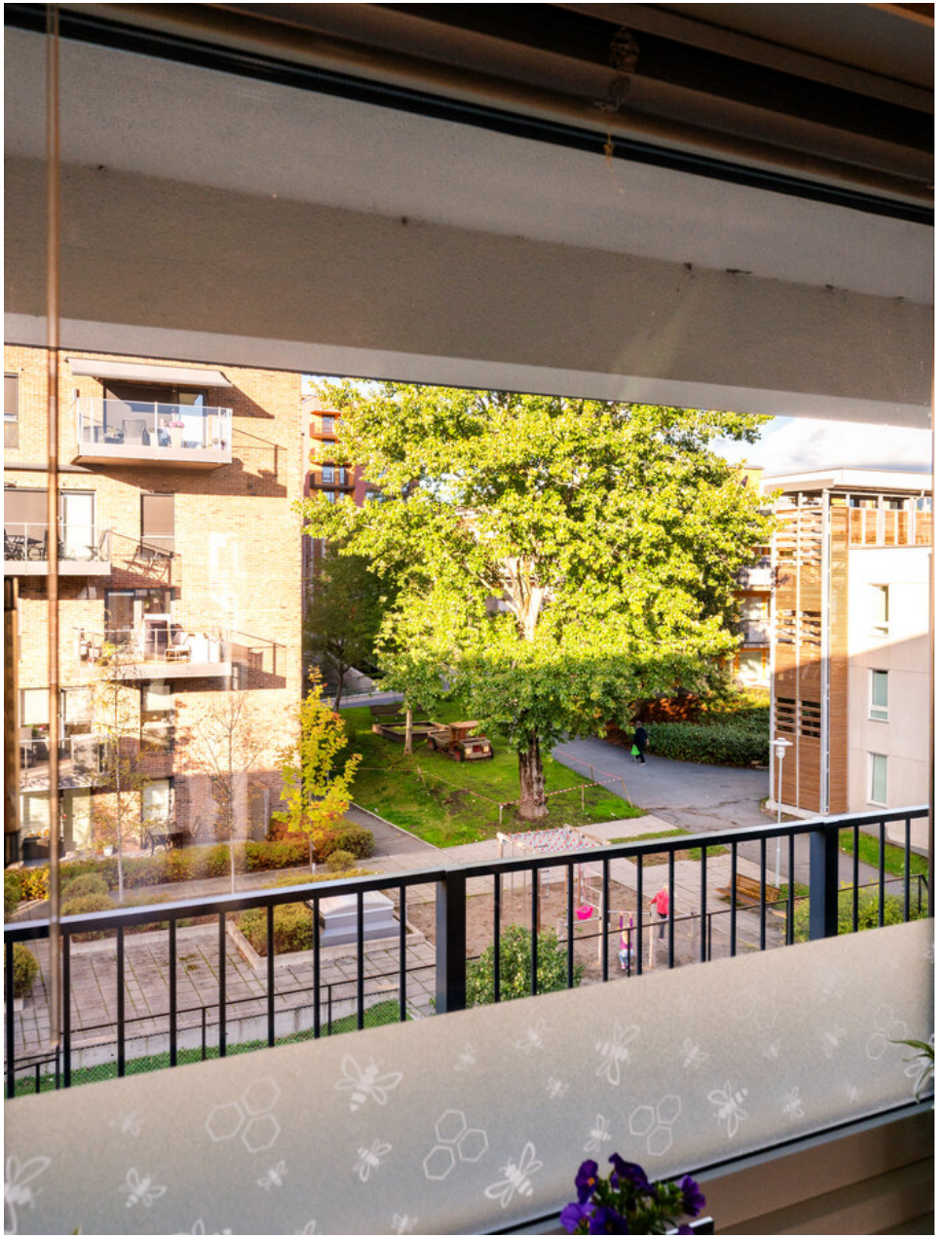





MENY
APOTEK 1
norli
SVNSAM






























Til salgs







Informasjon

Sinsenveien 37

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0243/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sinsenveien 37, 0585 OSLO
Gnr 83, bnr 19, snr 44 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Håkon Larsen

Kjøpesum og omkostninger
5 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 130 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 143 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
Areal
4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Bad, entré, 2 soverom, stue, kjøkken, bod
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyde er ca. 247 cm. i stuen. Ca. 222 cm. i del av entréen.

Balkong (TBA) avrundet til 9 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 44. Sameier kan av forskjellige årsaker endre plassering av tilhørende boder. Arealer (BRA-e) kan dermed endres.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Det er infrastruktur med mulighet for å montere lader i garasjen. Plassen er ca. 235 cm. bred og er merket 44.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og innvendig bod.

I tillegg disponerer boligen:

- 1 kjellerbod på ca. 5 m².

Standard

Leiligheten har de senere år blitt oppgradert på overflater og holder ellers standard fra byggeår.

Nærmere innhold:

Stue:
Stuen fremstår som lys og innbydende, med god plass til både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene mot sydvest gir rommet flotte lysforhold gjennom dagen og skaper en luftig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong, som utgjør en hyggelig forlengelse av oppholdsrommet.

Balkong:
Herlig balkong på ca. 9 m² med plass til utemøbler og grill. Balkongen vender mot sydvest og har fine sol- og utsiktsforhold med langstrakt utsikt mot blant annet Kolsåstoppen og Østmarka. Sol fra ca. kl. 10:00 til kl. 20:00 sommertid.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som bidrar til en luftig og sosial planløsning, samtidig som at det er tilbaketrukket. Den lyse innredningen fra Sigdal er funksjonelt utformet og byr på både god skap- og benkeplass. Nisje til kjøl- og fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. I tillegg er kjøkkenet utstyrt med Waterguard, som gir ekstra trygghet i hverdagen.

Bad:
Badet fremstår som tidløst med flislagte overflater og hvit baderomsinnredning. Rommet er innredet med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ettgreps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er i tillegg opplegg for vaskesøyle, noe som gjør badet både funksjonelt og brukervennlig. Varme i gulv.

Soverom:
Boligen har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet byr på romslig plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeløsning en hyggelig utsikt med fjordgløtt. Fra rommet er det også adkomst til en praktisk innvendig bod, som evt. kan innredes som et walk-in-closet.

Det andre soverommet egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor – alt etter behov. Rommet har plass til seng, nattbord og enten kontorpult eller garderobeskap, noe som gjør det både fleksibelt og funksjonelt.

Innvendig bod:
Fra hovedsoverommet er det adkomst til en innvendig bod som gir rikelig med oppbevaringsmuligheter. Her er det god plass til klær og andre personlige eiendeler, og rommet kan enkelt benyttes som walk-in-closet.

Entré:
Entréen gir et lyst og innbydende førsteinntrykk av boligen. Her er det gode muligheter for oppheng av yttertøy, samt praktisk oppbevaringsplass i romslig skyvedørsgarderobe.

Fra svalgang, kjøkken og soverom 2 kan du nyte solen fra tidlig morgen, og midtsommers solnedgangen. Fra svalgang og soverom 2 er det i tillegg flott utsikt nordvestover mot Nordmarka.

Parkering

Garasjeplass i lukket garasjeanlegg medfølger (nr. 44).

Hver seksjon har en parkeringsplass som tilleggsdel til sin seksjon. Garasjeplassen har samme nr. som seksjonen, leien er inkludert i andel felleskostnader. I tillegg er det 36 parkeringsplasser fra nr. 53 til nr. 88 fordelt i 8 næringsseksjoner (s.nr 53-60). Kun parkeringsplassene i næringsseksjonene kan omsettes uavhengig av boligseksjonen. Se vedtektenes §21 for mer informasjon

Det er lagt opp infrastruktur til elbillader.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort storo, fjernet dusjkabinett og erstattet med dusjvegger, ca 2013

- 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: Lagt terrassebord selv.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid, og foreligger det samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EM elektro, Fjernet bevegelsessensor på

bad, 2020. Elektrikergruppen AS, installert trådløse strømbrytere/dimmere fra Plejd, samt overspenningsvern. 2022 T-elektro AS, Byttet koplingsboks på balkong, 2025 Samsvarserklæring for da bygget stod ferdig kan ikke gjenfinnes, arbeid utført av Elektroinstallatør Ove E. Thoresen A/S, Pettervollveien 3, 3032 Drammen.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Infrastruktur for lader på plass

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet stod for installasjon av vannstopper i alle leiligheter og har videre fjernet vannslange for brannslukking som ble erstattet med brannslukkingsapparat.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Nei. Sprekk i flis i dusjsone.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja.
Beskriv: Vindu på soverom er vanskelig å lukke dersom det står åpent over lang tid. Sameiet er i gang med utskiftning av vinduer der det er nødvendig. Ved ekstrem nedbør har det forekommet vanninntrenging i trapperom/fellesareal.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Nei. Kondens fra rør under vask har unntaksvis dryppet på water guard og utløst denne. Løst med å legge filler rundt rørene.

- 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: Vellykket bekjempelse av veggedyr etter reise i 2023. Observasjon av mulig skjeggkre Sameiet har musefeller i garasje/kjeller.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Nei. Ventilasjonsanlegg hørbart på maksimal styrke.

- 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?
Svar: Ja. Kommunen har ekspropriert deler av eiendommen mot Sinsenveien for å bygge sykkelvei.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Kommentar: Såpedispenser ved kjøkkenvask erstattet med plugg, og propp for sluk erstattet med sil og løs silikonpropp. Fjernbetjening av propp fungerer ikke. Venstre dørhåndtak på glassdør i kjøkkenskap er bare feste med en skrue.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Utvendig:
Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.
Fastkarmsvindu i stuen.
Vinduer - 2: Soverom nærmest stue: 2- lags isolerglass i treramme. Vinduet er topphengslet.
Dører: Balkongdør fra 2004 med glassfelt.
Dører - 2: Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har terrassebord i tre. Underliggende betong er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 96-98 cm. Balkongen er på ca. 9 m^2. Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen.
Balkongen er omtrent sydvestvendt.

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

Målinger i entré: 1 mm. over 2 meter og ca. 3 mm. gjennom hele rommet. Stue: 3 mm. over 2 meter og ca. 8 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG2
Vindu på soverom nærmest stue
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Vinduet kan enten byttes eller slipes og males. Det er opplyst at sameiet har en utbyttingsprosess gående hvor det blir byttet vinduer der hvor dette vurderes å være nødvendig. Det er ikke kjent om dette vinduet er vurdert.

Dører - 2
Døren subber i karm/terskel.
Konsekvens/tiltak: Justere døren. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Ved fjerning av terrassebord så vil kravet være ivaretatt.

Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Overflater - 2
Merker på belegget i boden. Se bilde.

Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av belegg, legging av parkett oppå eksisterende belegg e.l. Det er ingen konsekvens utover det estetiske.

4. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Det er et (forholdsvis moderat) område med svertesopp ned mot gulvet inne i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Overflater må rengjøres. Eller så må fuge skjæres ut og byttes. Kontakt fagfolk. Konsekvens kan være at svertesoppen sprer seg.

4. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er sprekk i en flis inne i dusjen.
Konsekvens/tiltak: Bytte av flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Dette kan være vanskelig. Et annet moment er også faren for at man kan skade underliggende membran ved fjerning av ødelagt flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring. Det andre alternativet er å bare la flisen ligge som den er.

4. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

4. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Påbegynnende delaminering på servantskap. Dette skyldes høy luftfuktighet (naturlig på bad) og en begrenset motstand mot fukt på innredningen.
Konsekvens/tiltak: Bytte skap. Det er primært et estetisk avvik, men over tid vil omfanget øke.

4. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Det er flere mindre hakk og småskader på skapfronter på benkeskapene. To gamle borehull på en front etter gamle håndtak. Håndtak på overskap står i forskjellig høyde. Årsaken er at fronter er byttet og at de "nye" frontene er brukte. Såpedispenser i oppvaskkummen er demontert. Proppen i oppvaskkummen fungerer ikke.
Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning eller eventuell oppgradering av påviste avvik. Kjøkkenet fungerer.

Vannledninger
Eier opplyser at det av og til har oppstått kondens på rør under oppvaskkum og utløst Waterguarden.
Konsekvens/tiltak: Dette er løst med å legge filler rundt rørene som absorberer eventuell fukt. Likevel er ikke dette optimalt. Når/hvis det oppstår kondens så må det vurderes å isolere rør. Kontakt rørlegger for vurdering. Lekkasjestoppere er ganske følsomme og det skal veldig lite til før disse slår ut og stenger av vannet. Konsekvens av manglende utbedring vil være at lekkasjestopperen slår ut. På denne befaringen er det ikke tegn til kondens på rørene i det hele tatt. Ut fra beskrivelsen gitt av eier så snakker vi ikke her om store mengder vann og muligheten for fuktskader er liten.

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

Innbo og løsøre

Kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Skoskap i gang, vegglamper i stue og frittstående skap på bad medfølger ikke.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner, med unntak av at salg av leiligheter til virksomheter som har formål å bedrive utleie ikke er tillatt. Bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny leietaker.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Radiator tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.
Varmtvann fra fellesanlegg.
Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

4100 kWh (snitt forbruk siste 3 år).

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 561,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme, varmtvann, bredbånd, kabel-tv, kommunale avgifter, parkeringsplass, felles byggforsikring, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold m.m.

Herav:
Avsetning vedlikeholdsfond kr 222,-
Bredbånd kr 226,-
Kabel-TV kr 307,-
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 3 806,-

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.
Kostnad forbundet med kabel-tv og bredbånd blir regulert iht. inngående faktura.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter

Utover det som er inkludert i fellesutgiftene til laget, må det påregnes utgifter i form av strøm, innboforsikring mm.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 577 190,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 308 760,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Viken fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sinsentoppen II , orgnr. 887888272

Om sameiet

Sameiet består av 52 seksjoner.
Sameiet Sinsentoppen II er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 887888272 og ligger i Oslo Kommune

https://www.sinsentoppen.no/

Sykkelbod: På første garasjeplan finnes det en egen sykkelbod til oppbevaring av sykler.
Gjesteparkering: Det finnes 2 gjesteparkeringsplasser på første garasjeplan.

Årsmøte 2025:

- Bymiljøetaten skal oppgradere Sinsenveien til toveiskjørt gate med fortau og sykkelfelt. For dette er det behov for å erverve areal fra eiendommer langs veien. Anleggsperioden er planlagt fra september 2025 til sommeren 2027, men arbeid ved sameiets eiendom vil foregå periodevis. Arealet kan bli brukt til lagring av rør og kantstein, avsperret med 2 meter høye gjerder.

Årsmøtet gir sin tilslutning til kommunens tilbud om erverv av grunn mot Sinsenveien, samt avtale om forhåndstillatelse og lagring av materialer i anleggsperioden.

Styrets rapport og arbeid:
- Utskifting av vinduer: Etter å ha innhentet tilbud fra 3 leverandører ble Jan Ivar Nygaard, org.nr. 970358625 valgt til å utføre arbeidet. De dårligste vinduene i oppgang 35 ble skiftet, og styret er veldig fornøyd med samarbeidet og måten oppgaven ble løst og utført på. Styret vet at det er flere vinduer som bør skiftes og er innstilt på å fortsette samarbeidet Jan Ivar Nygaard om dette. Omfanget vil avhenge av kostnader forbundet med skifte av leverandør av el-billading.

- Løren Velforening: Styret har inngått medlemskap i Løren Velforening fra og med 1. januar 2025. Foreningen har forhandlet frem gode rabattordninger for medlemmene på bl.a. TV og internettavtale, dekkhotell, redusert pris på overnatting på Radisson Red ved Økern portal mm.
Prisen er NOK 658,- pr. eierseksjon pr. år, og belastes den enkelt seksjon over husleien.
Du kan lese mer her: www.lorenvel.no

- Ny TV og internettavtale: Altibox er valgt som ny leverandør. I den forbindelse er det lagt inn ny fiberkabel til alle leiligheter.

- Søppelcontainere – måling av fyllingsgrad: Sameiet har deltatt i en ordning hvor det montere måler på søppeldunkene for å se på fyllingsgrad mellom hver tømming. Dette er gjort for å se om vi har riktig kapasitet i forhold til hyppighet av tømminger. Det har vist seg at vi uten problemer kunne redusere antall tømminger, og dermed spare penger på kommunale avgifter. Den årlige besparelsen utgjør NOK 69 510,39 for årlig.

- Vannlekkasjer: På senhøsten hadde sameiet vannlekkasje i oppgang 35 over 3 etasjer. Årsaken var at et kjøleskap med ismaskin koblet direkte til vann som gikk i stykker midt på natten. Dette førte til at det rant vann ned i to leiligheter under. Dette er en forsikringssak som går på sameiets forsikring, med unntak av skader på løsøre i leilighetene, som går på seksjonseiers forsikring. Dette kan muligens føre til økning i forsikringspremien i 2025.

I henhold til mottatt mail fra styret 08.09.2025:
Det er ikke planlagt større arbeider, og heller ikke forventet endring i fellesutgifter. Vi har ikke planer om låneopptak. Vi skifter vinduer i leiligheter der det er nødvendig, men tar etterhvert som behovet er der og kostnadene går over vedlikeholdsbudsjettet.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Dokumenter fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskapet.

Fellesformue
Kr 24 787,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Disponible midler pr. 31.12.2024: 1 587 433,-.
Årsresultat 2024: -70 177,-
Budsjettert årsresultat 2025: 216 804,-
Regnskap 2024 og budsjett 2025 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter ligger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang på sameiets område hele året. Det er ikke lov til å bruke fellesområdet som luftegård for seksjonseiernes husdyr.

Sameiets forsikring
Landkreditt Forsikring AS
Polisenr. 36521384

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 557 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Løren!

Løren har de siste årene utviklet seg til en moderne og attraktiv bydel i Oslo. Her får du en kombinasjon av urbane tilbud og et rolig bomiljø, med kort vei både til sentrum og til flotte grøntområder.

Mat og servicetilbud
Bydelen byr på et bredt spekter av butikker, serveringssteder og servicetjenester. Økern Portal er et nytt samlingspunkt med flere spennende restauranter, barer og en unik takterrasse på hele 13 000 m².
Vinslottet, et tidligere vinmonopolbygg, er i dag et arkitektonisk landemerke med dagligvare, lege, optiker og flere populære spisesteder som Sugar & Spice, 8 Fish, Hasle Linie gastropub og W.B. Samson.
Løren Torg tilbyr Meny, apotek, bokhandel, frisør, tannlege og mer – i tillegg til hyggelige møteplasser som Fryd pub.

I nærheten finner du også Hasle senter med Vinmonopol og interiørbutikker, samt Lille Tøyen Kolonial, kjent for økologiske varer og kvalitetskaffe.

Dagligvarebutikkene ligger tett på. Joker (søndagsåpen), Spar, Meny, Rema 1000 og Kiwi er alle innen få minutters gange. For en kaffepause finner du W.B. Samson, Kaffebrenneriet, Baker Hansen og Baker Nordby innen ti minutter.

Fritid og aktivitet
Løren har flere treningssentre, blant annet STERK, EVO og Studio Jobbsprek, samt CrossFit Løren. For rekreasjon finnes både Peer Gynt-parken, Krydderhagen, Frydenbergparken og Sinsenparken. I tillegg ligger Torshovdalen og Lillomarka en kort tur unna, med både turmuligheter, skiløyper og alpinbakker.

I 2025 stod Løren aktivitetspark ferdig. Den tilbyr klatrelek, streetbasket, petanque, minigolf, ballbaner, treningsapparater og flerbrukshall – et flott tilskudd til nabolaget.

Kollektivtransport
Transportmulighetene er svært gode:
4 minutter med T-bane til Storo
14 minutter til Majorstuen
16 minutter til Nationaltheatret/Aker Brygge

Fra Løren stasjon kommer du deg raskt rundt i byen, og det er også kort vei til Økern og Hasle T-banestasjoner. Sinsen fungerer som et knutepunkt med trikk, buss og T-bane. Flybussen stopper på Løren og bruker rundt 40 minutter til Gardermoen. Handelshøyskolen BI og Universitetet på Blindern nås enkelt med T-bane.

Løren - kort oppsummert:

- Etablert, trivelig bomiljø med folk i alle aldre
- Variert utvalg av restauranter, kafeer og butikker
- Flere parker og flotte rekreasjonsmuligheter
- Svært gode kollektivforbindelser
- Urbant og levende, men samtidig tilbaketrukket

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.02.2006.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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 etter bestemmelsene i S-

3946, datert 18.12.2002. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Sinsenveien 49 D-E-F - Oppføring av boligblokk - Hus B - Lille Løren Park
Saksnummer: 202309306 - Byggesak. Mottatt sak: 09.06.2023. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Tiltaket omfatter oppføring av en boligblokk («Bygg B») tilknyttet utviklingen av Lille Løren Park, bydel Grünerløkka. Bygget utformes som et frittstående punkthus i et parkanlegg på Sinsenengen, og vil være siste byggetrinn i utviklingen av planområdet. Det er prosjektert med til sammen 37 enheter, med størrelser fra 36,8 m^2 til 115,8 m^2, og fellesarealer i første etasje.

- Lille Løren park - Etablering av offentlig park
Saksnummer: 202458136 - Byggesak. Mottatt sak: 04.07.2024. Status: Endret tillatelse gitt
Tiltaket omfatter oppføring av fem boligblokker med underliggende parkeringsanlegg, barnehage, og tilhørende uteoppholdsarealer, gårdsrom og felles torg.
Endringssøknaden omfatter midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.3 tredje ledd som krever at park innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for hus D. Behovet for dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen følger av et ønske om å justere grensen mellom tiltaksområder i Lille Løren park og fordeling av ansvar for opparbeidelse av parken mellom de ulike utbyggerne. Søknaden om dispensasjon gjelder for opparbeidelsen av et areal av parken innenfor planområdet tilsvarende 166 m2. I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at de ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen, og gir derfor midlertidig dispensasjon.

- Sinsenveien 56 B med flere - Omlegging av Sinsenveien med tilhørende tiltak - Kjøreveg 5 og 7 - Nye Aker sykehus
Saksnummer: 202550619 - Byggesak. Mottatt sak: 22.01.2025. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Det omsøkte tiltaket omfatter omlegging og opparbeidelse av nye Sinsenveien som adkomstvei til nye Aker sykehus. Tiltaket omfatter også etablering av infrastruktur i bakken, fortau, annen veggrunn med grøntarealer og støttemurer. Permanent vei skal stå ferdig i 2030, men Sinsenveien skal kunne brukes som adkomstvei til boliger, eiendommer og anleggsområde gjennom byggeprosessen. Det skal derfor etableres en midlertidig vei som blir stående i perioden mellom 2026 og 2030.

- Lørenvangen 22 - Peter Møllers vei 13, vedtatt plan, S-5258
Saksnummer 201509417 - Reguleringssak
Saken gjelder: Bystyret vedtok 11. juni 2025 å omregulere Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13 fra kontor og industri til boliger. Reguleringsplanen legger opp til at industri- og kontorbygningene rives, og at det etableres boliger på de to tomtene. Videre legger den opp til at den fremre delen av den verneverdige Tranfabrikken blir bevart, og at det blir opparbeidet en park på Peter Møllers vei 13.

- Lørenvangen 25 - Oppføring av to leilighetsbygg
Saksnummer: 202550349 - Byggesak. Mottatt sak: 10.01.2025

Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
Det prosjekteres to leilighetsbygg på eiendommen, med til sammen 94 leiligheter. Bygg A, som ligger langs Lørenvangen, er i 7 6-5 etasjer og Bygg B, som ligger inne på tomta, er i 7 etasjer. Det planlegges felles P-kjeller under byggene, et stort åpent gårdsrom mellom byggene og en allmenn tilgjengelig park/ forbindelse med den grønne ringen i syd

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/83/19/44:
19.04.1918 - Dokumentnr: 901069 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1923 - Dokumentnr: 912014 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1942 - Dokumentnr: 8383 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1952 - Dokumentnr: 14807 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1962 - Dokumentnr: 12856 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2002 - Dokumentnr: 55540 - Erklæring/avtale
Best. om felles avkjørsel, benyttelse av arealer og bruk av gang- og sykkelvei.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2002 - Dokumentnr: 55540 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:30 Snr:1-59
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2004 - Dokumentnr: 34188 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:30 Snr:1-59
Bestemmelse om benyttelse av søppelrom og sykkelbod.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2004 - Dokumentnr: 81550 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:30 Snr:1-59
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2004 - Dokumentnr: 81555 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2004 - Dokumentnr: 81555 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/4202
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 52

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Det er observert skjeggkre. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering. Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (maks 1 visning betalt) kr. 3 900,-

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 18. september 2025

Ansvarlig megler

Dan-Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97193210

Ansvarlig megler

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sinsenveien 37

Sinsenveien 37

Nabolaget Løren - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	14 min 1.1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Kuben videregående skole	23 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

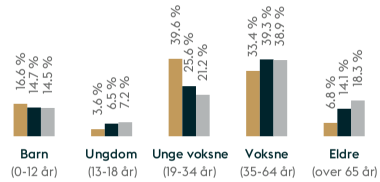
Offentlig transport

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	5 min 0.4 km
Løren T Linje 4	5 min 0.4 km
Sinsenterrassen Linje 17	10 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Sinsen Kirkes barnehage (1-5 å... 27 barn	2 min 0.1 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	2 min 0.2 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år... 59 barn	2 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Sinsenparken	4 min
Sinsen skole	6 min
EVO Løren	2 min
STERK treningssenter	4 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sinsenveien 37, 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 19, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 09.09.2025 **Rapportdato:** 17.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3171 **Referansenummer:** XO4785

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

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

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



Rapportansvarlig

Erik Øyum

erik@taksthuset.no
900 88 685

Sinsenveien 37, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 19
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sinsenveien 37, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 19
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Sinsenveien 37, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 19
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

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

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Fastkarmsvindu i stuen.

Balkongdør fra 2004 med glassfelt. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har terrassebord i tre. Balkongen er på ca. 9 m². Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Synlige elementskjøter i himling. Det forekommer bruksmerker etter bruk, veggfester etc. Kjøpere oppfordres til egne visuelle vurderinger av flater.

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

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

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

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

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

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Mekanisk avtrekk fra ventil i himling. Overstrømming under dør.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende bod. Det er utført fuktmåling etter relativ fuktighet, (ikke pigger i tre). Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper. Klistremerke til Waterguard er datert 2016. Kjøkkenet er fra byggeår. Det er noen bruksmerker på innredningen.

Eier opplyser at det er byttet enkelte brukte fronter på kjøkkenet.

Ventilator tilkoblet kanal. Friskluftsventil i ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrør. Bod: To rørskap til både forbruksvann og radiatoranlegg med samlestokker og stoppekraner. Avrenning ut på baderomsgulvet fra begge skapene for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Bad: Skjult anlegg.

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

Mekanisk ventilasjon. Friskluftsventiler i soverommene, stuen og kjøkkenet. Overstrømmingsventil i veggen mellom boden og stuen. Avtrekk gjennom ventilator og avtrekksventil på badet.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten.

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

Sikringsskap i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser inkludert hovedbryter.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

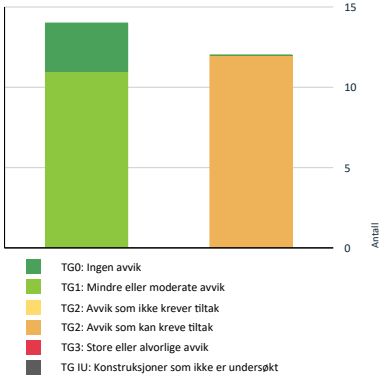
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sinsenveien 37, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 19
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Fastkarmsvindu i stuen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Soverom nærmest stue: 2- lags isolerglass i treramme. Vinduet er topphengslet.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Vinduet kan enten byttes eller slipes og males. Det er opplyst at sameiet har en utbyttingsprosess gående hvor det blir byttet vinduer der hvor dette vurderes å være nødvendig. Det er ikke kjent om dette vinduet er vurdert.



Oppsprukket tre på vindu soverom.

TG 1 Dører

Balkongdør fra 2004 med glassfelt.

TG 2 Dører - 2

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere døren. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør so mer vanskelig å lukke/åpne.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har terrassebord i tre. Underliggende betong er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 96-98 cm. Balkongen er på ca. 9 m². Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ved fjerning av terrassebord så vil kravet være ivaretatt.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Sinsenveien 37, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 19
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Synlige elementskjøter i himling. Det forekommer bruksmerker etter bruk, veggfester etc. Kjøpere oppfordres til egne visuelle vurderinger av flater.

TG 2 Overflater - 2

Gulv bod: Vinylbelegg på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Merker på belegget i boden. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av belegg, legging av parkett oppå eksisterende belegg e.l. Det er ingen konsekvens utover det estetiske.



Merker på bodgulvet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Målinger i entré: 1 mm. over 2 meter og ca. 3 mm. gjennom hele rommet. Stue: 3 mm. over 2 meter og ca. 8 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 0 Radon

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

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

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

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

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

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

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår. Comfort Storo fjernet dusjkabinett og erstattet dette med dusjdører ca. 2013.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er et (forholdsvis moderat) område med svertesopp ned mot gulvet inne i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

Eller så må fuge skjæres ut og byttes. Kontakt fagfolk. Konsekvens kan være at svertesoppen sprer seg.



Svertesopp i silikonfuge.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 36 mm. Høyde på terskel er ca. 85 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i en flis inne i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte av flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Dette kan være vanskelig. Et annet moment er også faren for at man kan skade underliggende membran ved fjerning av ødelagt flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring. Det andre alternativet er å bare la flisen ligge som den er.

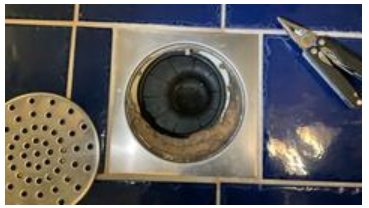
4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskesøyle. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påbegynnende delaminering på servantskap. Dette skyldes høy luftfuktighet (naturlig på bad) og en begrenset motstand mot fukt på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte skap. Det er primært et estetisk avvik, men over tid vil omfanget øke.



Påbegynnende delaminering på servantskap.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra ventil i himling. Overstrømming under dør.



Test av avtrekk. Papiret henger.



Overstrømming under døren.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sinsenveien 37, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 19
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende bod. Det er stendere i stål, derfor er det utført fuktmåling etter relativ fuktighet, (ikke pigger i tre). Undersøkelsen er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater. TG er satt på selve fuktmålingen isolert sett. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper. Klistremerke til Waterguard er datert 2016. Kjøkkenet er fra byggeår. Det er noen bruksmerker på innredningen.

Eier opplyser at det er byttet enkelte brukte fronter på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er flere mindre hakk og småskader på skapfronter på benkeskapene. To gamle borehull på en front etter gamle håndtak. Håndtak på overskap står i forskjellig høyde. Årsaken er at fronter er byttet og at de "nye" frontene er brukte. Såpedispenser i oppvaskkummen er demontert. Proppen i oppvaskkummen fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning eller eventuell oppgradering av påviste avvik. Kjøkkenet fungerer.



Orange: Løs "plugg" til såpedispenser som er fjernet. Rosa: Mekanisme til proppen fungerer ikke.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal. Friskluftsventil i ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrør. Bod: To rørskap til både forbruksvann og radiatoranlegg med samlestokker og stoppekraner. Avrenning ut på baderomsgulvet fra begge skapene for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Bad: Skjult anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det av og til har oppstått kondens på rør under oppvaskkum og utløst Waterguarden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er løst med å legge filler rundt rørene som absorberer eventuell fukt. Likevel er ikke dette optimalt. Når/hvis det oppstår kondens så må det vurderes å isolere rør. Kontakt rørlegger for vurdering. Lekkasjestoppere er ganske følsomme og det skal veldig lite til før disse slår ut og stenger av vannet. Konsekvens av manglende utbedring vil være at lekkasjestopperen slår ut. På denne befaringen er det ikke tegn til kondens på rørene i det hele tatt. Ut fra beskrivelsen gitt av eier så snakker vi ikke her om store mengder vann og muligheten for fuktskader er liten.

Tilstandsrapport



Stoppekraner i rørskap.



Drensåpninger. Disse er koblet til rørskapene som er montert i boden vegg i vegg.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Friskluftsventiler i soverommene, stuen og kjøkkenet. Overstrømmingsventil i veggen mellom boden og stuen. Avtrekk gjennom ventilator og avtrekksventil på badet.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

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

TG 1 Varmtvannstank

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser inkludert hovedbryter.

Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæring) gir TG 2.

Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia 05.12.2008. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført. Tilsynet avdekket ikke avvik.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004 Byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæring på bytte av sensor på badet i 2020. Arbeidene er utført av Elektriker'n Majorstua AS.

   Det er fremvist samsvarserklæring på skifte av koblingsboks på balkongen i 2025. Arbeidene er utført av T- Elektro AS.

   Det er fremvist samsvarserklæring på bytte av dimmere i 2022. Arbeidene er utført av Elektrikergruppen AS.

   Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på installasjon fra byggeår.

Sinsenveien 37, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 19
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

Sinsenveien 37, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 19
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

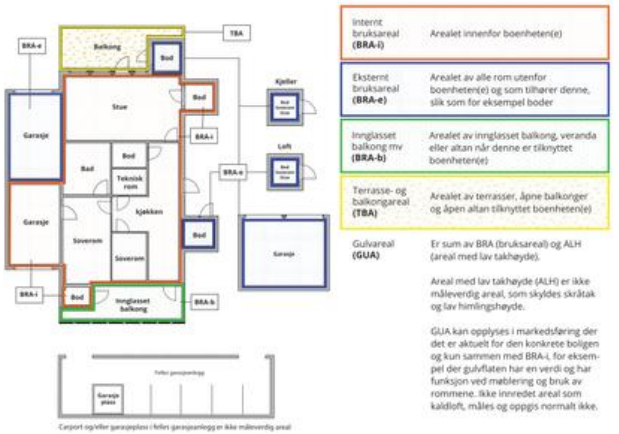
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sinsenveien 37, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 19
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	67			67	9
Kjeller		5		5	
SUM	**67**	**5**			**9**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad, entré, 2 soverom, stue, kjøkken, bod		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 247 cm. i stuen. Ca. 222 cm. i del av entréen.

Balkong (TBA) avrundet til 9 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 44. Sameier kan av forskjellige årsaker endre plassering av tilhørende boder. Arealer (BRA -e) kan dermed endres.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. (Kontakt sameiet ved behov for ladeboks). Plassen er ca. 235 cm. bred og er merket 44.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Håkon Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	19		44	3558 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Sinsenveien 37

Hjemmelshaver
Larsen Håkon

Kommentar
Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12. (Ref. forr. fører).

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Sinsentoppen II	66 / 4202	Enqvist Eiendomsforvaltning AS	887888272

Felles formue
Kr. 24 787 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Løren i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Nærmeste matforretning er Rema i Lørenveien. I området ligger Lørenparken, Løren ishall, kunstgressbaner, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-3946.

Skattetakst og formuesverdi

År
2024

Sinsenveien 37, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 19
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt Forsikring AS	36521384			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.09.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.09.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	
2	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sinsenveien 37, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 19
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sinsenveien 37, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 19
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XO4785

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Larsen, Håkon	9578-5990-4-1652613	2025-09-14 10:32:43

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
14. sep. 2025

Oppdragsnummer
21-0243/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sinsenveien 37, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Håkon Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. juni 2006

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: 36521384
Forsikret i: Landkreditt 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: Comfort storo, fjernet dusjkabinett og erstattet med dusjvegger, ca 2013

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?
Nei

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?

Nei

Eventuell kommentar: lagt terrassebord selv

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EM elektro, Fjernet bevegelsessensor på bad, 2020. Elektrikergruppen AS, installert trådløse strømbrytere/dimmere fra Plejd, samt overspenningsvern. 2022 T-elektro AS, Byttet koplingsboks på balkong, 2025 Samsvarserklæring for da bygget stod ferdig kan ikke gjenfinnes, arbeid utført av Elektroinstallatør Ove E. Thoresen A/S, Pettervollveien 3, 3032 Drammen

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Infrastruktur for lader på plass

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet stod for installasjon av vannstopper i alle leiligheter og har videre fjernet vannslange for brannslukking som ble erstattet med brannslukkingsapparat.

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: sprekk i flis i dusjsone

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?

Ja

Beskriv: Vindu på soverom er vanskelig å lukke dersom det står åpent over lang tid. Sameiet er i gang med utskiftning av vinduer der det er nødvendig. Ved ekstrem nedbør har det forekommet vanninntrenging i trapperom/fellesareal.

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

Eventuell kommentar: Kondens fra rør under vask har unntaksvis dryppet på water guard og utløst denne. Løst med å legge filler rundt rørene.

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: Vellykket bekjempelse av veggedyr etter reise i 2023. Observasjon av mulig skjeggkre Sameiet har musefeller i garasje /kjeller

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

Nei

Eventuell kommentar: Ventilasjonsanlegg hørbart på maksimal styrke

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

Nei

Eventuell kommentar: Steketermometer (tilbehør) fungerer ikke i stekeovn.

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

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport 2025 ifbm salg

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? Salgsoppgave 22.03.2006

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?

Ja

Beskriv: Kommunen har ekspropiert deler av eiendommen mot Sinsenveien for å bygge sykkelvei.

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?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Såpedispenser ved kjøkkenvask erstattet med plugg, og propp for sluk erstattet med sil og løs silikonpropp. Fjernbetjening av propp fungerer ikke. Venstre dørhåndtak på glassdør i kjøkkenskap er bare feste med en skrue.

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: 21-0243/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Larsen, Håkon	**2025-09-14**

Identifikasjon

bankID Larsen, Håkon

Signicat

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Løren
Christiania Eiendomsmegling AS
Lørenveien 44 C
0278 OSLO

Att: Dan-Christian Jensen - d.jensen@nordvikbolig.no

Oslo, 02.09.2025

Deres ref: 21-0243/25
Vår ref: 384-1-44
Eiendommens navn: Sameiet Sinsentoppen II
gnr 83 bnr 19 snr 44 i OSLO kommune
Adresse: Sinsenveien 37, 0585 OSLO
Org. nr.: 887888272
Selger: Larsen, Håkon

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring AS Polisenr: 36521384

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:

Avsetning vedlikeholdsfond	kr	222,00
Bredbånd	kr	226,00
Kabel-TV	kr	307,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	3 806,00
Totalt	**kr**	**4 561,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Kostnad forbundet med kabel-tv og bredbånd bli regulert iht inngående faktura.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	24 787,00
Andel gjeld:	kr	0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Siri Hetland
Mobil: 45515887
E-post: styret@sinsentoppen.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Det er ikke tatt opp lån inneværende år.

Hver seksjon har en parkeringsplass som tilleggsdel til sin seksjon. Garasjeplassen har samme nr. som seksjonen, leien er inkludert i andel felleskostnader. I tillegg er det 36 parkeringsplasser fra nr. 53 til nr. 88 fordelt i 8 næringsseksjoner (s.nr 53-60). Kun parkeringsplassene i næringsseksjonene kan omsettes uavhengig av boligseksjonen. Se vedtektenes §21 for mer informasjon.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

ENQVIST BOLIGFORVALTNING



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Sinsentoppen II

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dhondup@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Sinsentoppen II gir herved:

……

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte DATO.

....., den ...../ 2025

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Sinsentoppen II

Tid: Mandag 7. april 2025 kl. 18:00
Sted: Sinsen kirke, Rødstua

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Sak 1: Grunnerverv for opparbeidelse av fortau og sykkelfelt, Oslo kommune inkl. avstemning over styrets forslag. Oslo kommune kommer på årsmøtet for å redegjøre for arbeidene.
2. Styrets årsrapport for 2024
3. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
4. Fastsettelse av styrets honorar for 2025.
5. Sak 2: Vedtektsendringer av §4, §5 og §8
6. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
7. Valg

Oslo, 28.03.2025
på vegne av styret i Sameiet Sinsentoppen II

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 1: **Grunnerverv for opparbeidelse av fortau og sykkelfelt, Oslo kommune inkl. avstemning over styrets forslag. Oslo kommune kommer på årsmøtet for å redegjøre for arbeidene.**

Forslagsstiller: **Styret**

Flertallskrav: **2/3-flertall / alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:

Bymiljøetaten planlegger å oppgradere Sinsenveien mellom Dag Hammarskjølds vei og Lørenveien i henhold til reguleringsplan S-5157 av 07.12.2022. Sinsenveien skal opparbeides som en toveiskjørt gate med tosidig fortau og tosidig sykkelfelt. For å gjennomføre tiltaket er det behov for å erverve areal fra eiendommer langs Sinsenveien.

Anleggsperioden for hele prosjektet er planlagt å vare fra september 2025 til sommeren 2027. Selve arbeidet forbi og på eiendommen vår vil være over en kortere periode som følger av faseplanen til prosjektet. Faseplanen er ikke endelig fastsatt enda, da entreprenør ikke er engasjert på nåværende tidspunkt, men vedlagt er et utkast som viser at arbeidet vil foregå periodevis og ikke kontinuerlig i hele perioden. Riktignok vil deler av anleggsfeltet også benyttes til lagring av materiale under store deler av anleggsperioden. Bymiljøetaten informerer om at arealets størrelse gjør det minst skikket til lagring av større materiell, men det kan f.eks. bli brukt til lagring av rørstykkene som skal erstatte Vann- og Avløpsetatens eksisterende rør i bakken. Det kan også bli brukt til lagring av paller med kantsteinen til de nye fortauene, disse pallene kan være ca. 1,5 m høye. Det vil ikke lagres materiale som er høyt nok, eller plasseres nært nok til at det utgjør noen form for fare for bygning, balkonger eller at mennesker kan hoppe over til balkongene. Arealet hvor materialene lagres vil bli avsperret med 2 meter høye anleggsgjerder.

Se også vedlegg Avtale om erverv av grunn og vedlegg Avtale om forhåndstiltredelse

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir sin tilslutning til kommunens tilbud om erverv av grunn mot Sinsenveien, samt tillatelse til å inngå avtale om forhåndstillatelse og til lagring av materialer i anleggsperioden som har en estimert varighet i 2 år i henhold til avtale, og at styret gis tillatelse til å undertegne de vedlagte avtaler.

AVTALE OM FORHÅNDSTILTREDELSE

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn:	Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Org.nr.: 958 935 420
Besøksadr.:	Christian Krohgs gate 16 0186 Oslo	
Postadr.:	Postboks 491 Sentrum 0105 Oslo	

heretter betegnet som Tiltakshaver

og

Navn:	Sameiet Sinsentoppen II	Org.nr.: 887 888 272
Postadr.:	c/o Enquist Eiendomsdrift AS Postboks 6653 Rodeløkka 0502 Oslo	

heretter betegnet under ett som Grunneier.

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Bymiljøetaten planlegger å oppgradere Sinsenveien mellom Dag Hammarskjølds vei og Lørenveien i henhold til reguleringsplan S-5157 av 07.12.2022. Sinsenveien skal opparbeides som en toveiskjørt gate med tosidig fortau og tosidig sykkelfelt.
For å gjennomføre tiltaket er det behov for å erverve areal fra eiendommer langs Sinsenveien.

2. AREALET

Tiltakshaver gis herved rett til å ta permanent i bruk del av gnr./bnr.83/19 i Oslo kommune, som vist med gul og rosa farge i vedlagt grunnervervskart W09 (jf. punkt 13). Kartet er av orienterende art og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Arealet utgjør til sammen ca. 172 m², hvorav 89 m² er eksisterende veigrunn.

Videre gis Tiltakshaver tillatelse til vederlagsfritt å ta ca. 269 m² i midlertidig bruk i anleggsperioden, markert med grønn farge i vedlagt kart, W09 (jf. punkt 13).

3. VEDERLAG

Hvis det ikke oppnås enighet om vederlag og endelig avtale om erverv av grunn er det enighet om at vederlaget skal fastsettes ved rettslig skjønn som tiltakshaver begjærer i henhold til skjønnsprosesslovens § 4 (avtaleskjønn).

Skjønnet skal bygge på vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

Grunneierens utgifter til nødvendig teknisk og juridisk bistand dekkes av tiltakshaver, jamfør skjønnsprosessloven § 54.

4. RENTE

Tiltakshaver betaler renter av vederlaget fra tiltredelse, se punkt 7, og til oppgjør finner sted i samsvar med bestemmelsene i § 10 i vederlag ved oreigning av fast eiendom (ekspropriasjonserstatningslova). Hvis det ikke inngås minnelig avtale om vederlaget, fastsettes renten av skjønnsretten.

5. BEVISSIKRING

Tiltakshaver sørger for nødvendig bevissikring i form av registrering og fotografering av de arealer som erverves før anleggsarbeidet tar til, så langt dette er nødvendig av hensyn til verdsettelsen i en eventuell skjønnssak. Dette innebærer blant annet registrering av beplantning, innretninger og annet innenfor anleggsområdet.

6. GRUNNEIERS OPPLYSNINGSPLIKT/TILTAKSHAVERS UNDERSØKELSESPLIKT

Grunneier har gitt Tiltakshaver alle opplysninger om arealet som er kjent for ham, og som har betydning for tiltaket og eiendommen forøvrig.

Tiltakshaver er kjent med arealets reguleringsforhold, har besiktiget arealet, og overtar dette i den stand det var ved besiktigelsen dersom ikke annet er avtalt i denne avtalen.

7. TILTREDELSE

Tiltakshaver gis rett til å ta arealet i bruk samme dag som denne avtalen er signert av begge parter.

8. VARSLING OM OPPSTART AV ARBEID

Varsling om oppstart av anleggsarbeidene gjøres etter de ordinære reglene om byggesaksbehandling og er ikke en del av denne avtalen.

9. TINGLYSING

Hele eller deler av avtalen kan tinglyses som en heftelse på eiendommen som avgir arealet.

Avtalen kan matrikkelføres (flagges) på eiendommen som avgir arealet i henhold til matrikkelforskriften § 48. Grunneier er informert om at Erverver vil flagge avtalen.

10. ANSVAR FOR SKADER PÅ GRUNNEIERS RESTEIENDOM

Særlige skader som måtte oppstå på Grunneiers resteiendom som følge av anleggsarbeidene, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne avtalen.

11. SÆRSKILTE AVTALEVILKÅR

a) Kjøreadkomst: Tiltakshaver plikter å opprettholde kjøreadkomsten til eiendommen til enhver tid under anleggsperioden

b) Flettverksgjerdet: Dersom flettverksgjerdet på eiendommen blir berørt av det midlertidige ervervet, plikter tiltakshaver å reetablere gjerdet med et tilsvarende flettverksgjerde.

c) Gressplen innenfor midlertidig erverv: Dersom gressplenen innenfor det midlertidige ervervet blir berørt under anleggsperioden, plikter tiltakshaver å tilbakeføre gressplenen til tilsvarende stand slik som før anleggsstart.

12. VEDTAK AV KOMPETENT ORGAN

Gyldigheten av denne avtalen er betinget av godkjennelse fra kompetent organ i Oslo kommune.

13. VEDLEGG

1. Grunnervervskart W09 av 12.07.2024
2. Grunnervervskart på nåværende reguleringsplan av 12.07.2024

14. PARTENES UNDERSKRIFTER

Oslo, den _____ 2025

Som Tiltakshaver: Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

_____
Avdelingsdirektør

_____
Seksjonsleder

Som Grunneier:

Oslo, den _____ 2025

_____
Signatur

_____
Gjentas med blokkbokstaver

_____
Signatur

_____
Gjentas med blokkbokstaver

AVTALE OM ERVERV AV GRUNN

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn:	Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Org.nr.: 958 935 420
Besøksadr.:	Christian Krohgs gate 16 0186 Oslo	
Postadr.:	Postboks 491 Sentrum 0105 Oslo	

heretter betegnet som Erverver

og

Navn:	Sameiet Sinsentoppen II	Org.nr.: 887 888 272
Postadr.:	c/o Enquist Eiendomsdrift AS Postboks 6653 Rodeløkka 0502 Oslo	

heretter betegnet under ett som Grunneier.

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Bymiljøetaten planlegger å oppgradere Sinsenveien mellom Dag Hammarskjølds vei og Lørenveien i henhold til reguleringsplan S-5157 av 07.12.2022. Sinsenveien skal opparbeides som en toveiskjørt gate med tosidig fortau og tosidig sykkelfelt.
For å gjennomføre tiltaket er det behov for å erverve areal fra eiendommer langs Sinsenveien.

2. AREALET

Erverver gis herved rett til å erverve del av eiendommen gnr./bnr. 83/19 i Oslo kommune, som vist med gul og rosa farge i vedlagte grunnervervskart W09 (jf. punkt 16).

Eiendommen er gitt takst nr. 9. Kartet er av orienterende art og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Arealet utgjør til sammen ca. 172 m², hvorav 89 m² er eksisterende veigrunn.

Arealene er regulert til offentlig kjørevei, fortau og sykkelvei/-felt i henhold til reguleringsplan S-5157 av 07.12.2022.

Videre gis Erverver tillatelse til vederlagsfritt å ta ca.269 m² i midlertidig bruk i anleggsperioden (jf. punkt 8), markert med grønn farge i vedlagt kart, W09 (jf. punkt 16).

3. VEDERLAG

Som vederlag for arealet betaler Erverver kr 20 000,-, skriver *kronertjuetusen*.

4. OMKOSTNINGER

Erverver betaler kostnader ved eventuell oppmåling, fradeling, arealoverføring eller grensejustering.

5. OPPGJØR

Vederlaget (se punkt 3) forfaller til betaling 30 dager etter at avtalen er signert av alle parter. Vederlaget overføres til Grunneiers bankkonto, se punkt 17.

Ved forsinket betaling svares rente etter lov av 17.12.1976 nr. 100.

6. OPPMÅLINGSFORRETNING

Erverver besørger nødvendig oppmåling og fradeling i forbindelse med denne avtalen, og bærer samtlige kostnader knyttet til dette.

Erverver gis fullmakt til å gjennomføre denne prosessen, herunder signere på nødvendige dokumenter, på vegne av Grunneier.

Grunneier forplikter seg til å bistå i denne prosessen i den utstrekning det er nødvendig slik at fradeling kan gjennomføres.

7. OVERTAKELSE

Overtakelse for arealet settes til samme dag som avtalen er signert av begge parter.

8. VARIGHET AV MIDLERTIDIG BRUK

Erverver har rett til å bruke arealet som avstås til midlertidig bruk så lenge det er nødvendig for å gjennomføre anleggsarbeidene. Dersom anleggsperioden varer lenger enn 24 måneder, skal dette varsles særskilt og senest innen 23 måneder.

Varsling om oppstart av anleggsarbeidene gjøres etter de ordinære reglene om byggesaksbehandling og er ikke en del av denne avtalen.

9. TINGLYSING OG/ELLER MATRIKKELFØRING AV AVTALEN

Hele eller deler av avtalen kan tinglyses som en heftelse på eiendommen som avgir arealet.

Avtalen kan matrikkelføres (flagges) på eiendommen som avgir arealet i henhold til matrikkelforskriften § 48. Grunneier er informert om at Erverver vil flagge avtalen.

10. HJEMMELSOVERFØRING

Hjemmelsoverføring av arealet skjer ved at Erverver benytter egenerklæring, jf. matrikkelloven § 24 4. ledd.

11. GRUNNFORHOLD OG FORURENSNING

11.1 Grunnundersøkelser

Det er ikke gjort noen grunnundersøkelser på arealet. Grunneier tar derfor ikke ansvar for om det skulle vise seg å være vanskelige grunnforhold eller lignende som fordyrer et eventuelt byggeprosjekt.

11.2 Forurensning

Grunneier har ikke kjennskap til forurensning på arealet.

12. RISIKO FOR FREMTIDIGE FORHOLD

Risikoen for eventuelle offentlige byrder (herunder veipålegg, rekkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven) og rådighetsinnskrenkninger (i henhold til lov, forskrift eller enkeltvedtak, herunder reguleringsplan) som måtte bli lagt på arealet, påhviler Erverver.

13. GENERELLE AVTALEVILKÅR

Følgende generelle avtalevilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt.

a) Avståelse
Grunnen avstås i henhold til det som er avtalt i denne avtalen.
Grunnen avstås med alle påstående innretninger, vegetasjon, m.v.

b) Vederlaget dekker
Vederlaget skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som avståelsen påfører resteiendommen.

Særlige skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidene, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kontrakten.

c) Istandsetting av midlertidig areal
Arealet som avstås til midlertidig bruk i anleggsperioden skal istandsettes innen 12 måneder etter at anleggsarbeidene er gjennomført. Dette arealet skal føres tilbake til tidligere tilstand, med unntak av de endringer som avståelsen naturlig medfører. Tapt beplantning og tapte tomeobjekter på midlertidig ervervet areal reetableres av Erverver, så fremt disse er lovlig etablert.

Istandsettingen kan blant annet omfatte opprydding, påføring av masser, planering, grusing/asfaltering, påføring av vekstjord, tilsåing av gress og lignende.

d) Flytting av innretninger
Innretninger som Grunneier ønsker å beholde, skal flyttes av Grunneier før anleggsstart. Frist for flytting er før oppstart av arbeidet.

e) Ledninger
Nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger vil bli utført og bekostet av Erverver. Dette gjelder likevel ikke dersom tillatelse til legging av ledningene er gitt på spesielle vilkår, som for eksempel at tillatelse til legging av ledninger er gitt med forbehold at de flyttes ved en vegutvidelse. Omleggingen fører ikke til noen endringer når det gjelder ansvaret for ledningene.

f) Avkjørsler og atkomstforhold
Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold framgår av plantegningene eller er angitt under punkt 14. Framtidig vedlikehold av avkjørsler eller atkomstveier er Erverver uvedkommende.

14. SÆRSKILTE AVTALEVILKÅR

a) Kjøreadkomst: Tiltakshaver plikter å opprettholde kjøreadkomsten til eiendommen til enhver tid under anleggsperioden.

b) Flettverksgjerdet: Dersom flettverksgjerdet på eiendommen blir berørt av det midlertidige ervervet, plikter tiltakshaver å reetablere gjerdet med et tilsvarende flettverksgjerde.

c) Gressplen innenfor midlertidig erverv: Dersom gressplenen innenfor det midlertidige ervervet blir berørt under anleggsperioden, plikter tiltakshaver å tilbakeføre gressplenen til tilsvarende stand slik som før anleggsstart.

15. VEDTAK AV KOMPETENT ORGAN

Gyldigheten av avtalen er betinget av godkjennelse fra kompetent organ i Oslo kommune.

16. VEDLEGG

a) Grunnervervskart W09 av 12.07.2024
b) Grunnervervstegning på nåværende reguleringsplan S-5157 av 07.12.22

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Oslo, den _____ 2025

Som Erverver: Oslo kommune
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

_____
Avdelingsdirektør

_____
Seksjonsleder

Som Grunneier:

Oslo, den _____ 2025

_____
Signatur

_____
Gjentas med blokkbokstaver

_____
Signatur

_____
Gjentas med blokkbokstaver

_____
Bankkontonummer

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:
Styreleder Siri Hetland
Styremedlem Camilla L. B. Moen
Styremedlem Ivar Brekkå
Styremedlem Nina Tollerud Larsen
Styremedlem Sverre Haug

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 52 seksjoner.

Sameiet Sinsentoppen II er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 887888272 og ligger i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36521384.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler

og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
8 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Styrets arbeid
Det ble avholdt 10 styremøter gjennom perioden, og vi opplever at styret har jobbet godt og effektivt sammen.

Dugnad ble gjennomført 14. mai, og det var stort oppmøte. Dugnaden ble effektivt gjennomført med både hagearbeid, rengjøring av sykkelbod mm. Som avslutning ble det arrangert sommerfest med mat og drikke og gode diskusjoner. Takk til alle som deltok og som er opptatt av å gjøre det lille ekstra for at vi alle skal ha det hyggelig og velstelt rundt oss!

Også i år har Nina Tollerud Larsen tatt jobben med å holde både ute- og innearealer i plettfri stand. Styret vil rette en stor takk til Nina for en kjempeinnsats både ute og ikke minst i søppelboden.

El-billading
Det har fortsatt vært store utfordringer med EvSoft gjennom det siste året; de er vanskelig å komme i kontakt med, det har vært problemer med service på ladere som svikter, med installasjon av nye ladere samt fakturering og betaling. Vi har, med juridisk bistand, sagt opp avtalen med EvSoft. Alle som har ladere som virker vil likevel kunne lade inntil ny avtale blir inngått.

Jobben med å finne ny leverandør har ikke vært enkel. Styret har forsøkt å finne noen som kan overta infrastruktur og ladebokser slik de er i dag, men har så langt ikke lykkes med det. Vi fant en ny leverandør, som i utgangspunktet sa de kunne overta eksisterende ladere, men dette viste seg ikke å stemme.

Styret jobber videre med å finne en god leverandør. Ytterligere orientering vil bli gitt i beboermøtet umiddelbart etter årsmøtet.

Utskifting av vinduer
Etter å ha innhentet tilbud fra 3 leverandører ble Jan Ivar Nygaard, org.nr. 970358625 valgt til å utføre arbeidet. De dårligste vinduene i oppgang 35 ble skiftet, og styret er veldig fornøyd med samarbeidet og måten oppgaven ble løst og

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

utført på. Styret vet at det er flere vinduer som bør skiftes og er innstilt på å fortsette samarbeidet Jan Ivar Nygaard om dette. Omfanget vil avhenge av kostnader forbundet med skifte av leverandør av el-billading. Ytterligere informasjon vi bli gitt på beboermøtet etter årsmøtet.

Løren Velforening
Styret har inngått medlemskap i Løren Velforening fra og med 1. januar 2025.

Løren Velforening er en partipolitisk og religiøst uavhengig forening. Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesser i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel og sikkerhet samt drift av Lørenparken.

Du kan lese mer her: www.lorenvel.no

Foreningen har forhandlet frem gode rabattordninger for medlemmene på bl.a. TV og internettavtale, dekkhotell, redusert pris på overnatting på Radisson Red ved Økern portal mm.

Prisen er NOK 658,- pr. eierseksjon pr. år, og belastes den enkelt seksjon over husleien.

Ny TV og internettavtale
Flere beboere har hatt problemer med Telia som leverandør av TV og bredbånd de siste par årene. Kontrakten med Telia går ut i disse dager, og styret har valgt Altibox som ny leverandør. I den forbindelse legges det inn fiberkabel til alle leiligheter, og dette arbeidet er i full gang. Viken fiber samarbeider med Altibox om dette. Gjennom medlemskapet i Løren Vel har vi en god rabattavtale på dette, og kostnadene vil bli omtrent de samme som for vi har betalt til Telia.

Viken fiber v/Nimbus fiber må inn i hver leilighet for å trekke ny fiberkabel inn til hvert kontaktpunkt.

Søppelcontainere – måling av fyllingsgrad
Sameiet har deltatt i en ordning hvor det montere måler på søppeldunkene for å se på fyllingsgrad mellom hver tømming. Dette er gjort for å se om vi har riktig kapasitet i forhold til hyppighet av tømminger. Det har vist seg at vi uten problemer kunne redusere antall tømminger, og dermed spare penger på kommunale avgifter. Den årlige besparelsen utgjør NOK 69 510,39 for årlig.

Vannlekkasjer
På senhøsten hadde vi vannlekkasje i oppgang 35 over 3 etasjer. Årsaken var at et kjøleskap med ismaskin koblet direkte til vann som gikk i stykker midt på natten. Dette førte til at det rant vann ned i to leiligheter under. Dette er en forsikringssak som går på sameiets forsikring, med unntak av skader på løsøre i leilighetene, som

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

går på seksjonseiers forsikring. Dette kan muligens føre til økning i forsikringspremien i 2025.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Etter å ha innhentet tilbud fra 3 leverandører ble Jan Ivar Nygaard, org.nr. 970358625 valgt til å utføre arbeidet. De dårligste vinduene i oppgang 35 ble skiftet, og styret er veldig fornøyd med samarbeidet og måten oppgaven ble løst og utført på. Styret vet at det er flere vinduer som bør skiftes og er innstilt på å fortsette samarbeidet Jan Ivar Nygaard om dette.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025.

Oslo, den 28.03.2025
Styret i Sameiet Sinsentoppen II

Resultatregnskap

Sameiet Sinsentoppen II

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 599 140	2 598 788	2 475 036
Andre inntekter	2	649 656	622 188	634 056
Sum driftsinntekter		**3 248 796**	**3 220 976**	**3 109 092**
Styrehonorar		120 000	120 000	110 000
Andre personalkostnader	3	21 191	15 510	15 510
Kommunale avgifter		591 152	548 147	520 057
Vedlikehold	4	662 373	791 000	148 705
Kollektiv avtale TV/bredbånd		323 737	297 012	308 784
Driftskostnader	5	1 219 876	1 357 397	1 237 605
Honorarer	6	132 235	110 399	105 142
Forsikring		217 109	178 340	179 451
Andre kostnader	7	32 900	23 650	21 199
Sum driftskostnader		**3 320 574**	**3 441 455**	**2 646 453**
Driftsresultat		**-71 778**	**-220 479**	**462 639**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	1 601	0	443
Netto finansresultat		**1 601**	**0**	**443**
Årets resultat		**-70 177**	**-220 479**	**463 082**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-70 177	0	463 082
Sum overføringer		**-70 177**	**0**	**463 082**

Balanse

Sameiet Sinsentoppen II

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		20 000	0
Andre fordringer	9	521 845	497 613
Bankinnskudd mv.	10	1 287 254	1 383 728
Sum omløpsmidler		**1 829 099**	**1 881 341**
Sum eiendeler		**1 829 099**	**1 881 341**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 587 433	1 657 610
Sum egenkapital		**1 587 433**	**1 657 610**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		72 464	30 621
Leverandørgjeld		4 001	31 861
Påløpte kostnader		165 201	161 249
Sum kortsiktig gjeld		**241 666**	**223 731**
Sum gjeld		**241 666**	**223 731**
Sum egenkapital og gjeld		**1 829 099**	**1 881 341**

OSLO,, 31.12.2024
Styret for Sameiet Sinsentoppen II

Siri Merete Hetland
Styrets leder

Sverre Haug
Styremedlem

Espen Dahl Steine
Styremedlem

Nina Tollerud Larsen
Styremedlem

Ivar Masvie Brekkå
Styremedlem

Note 1 Regsnskapsprinsipper
Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Garasje	172 800	172 800	172 800
Vedlikeholdsfond	152 376	152 376	152 376
Kabel-TV	187 200	165 048	181 272
Bredbånd	137 280	131 964	127 608
Sum	**649 656**	**622 188**	**634 056**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	16 920	15 510	15 510
Andre sosiale kostnader	4 271	0	0
Sum	**21 191**	**15 510**	**15 510**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning - utvendig	492 350	550 000	43 250
Vedlikehold utearealer	2 190	50 000	45 383
Vedlikehold bygning innv.	0	15 000	0
Vedlikehold heis	46 753	50 000	36 538
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	56 083	15 000	9 646
Vedlikehold VVS	4 988	40 000	0
Egenandel forsikring	0	15 000	0
Vedlikehold elektro	40 175	25 000	0
Lyspærer, lysrør etc.	0	0	1 512
Vedlikehold garasjeanlegg	0	10 000	4 064
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	11 271	3 000	0
Vedlikehold Drift Varmeanlegg	8 563	8 000	8 313
Vedlikehold diverse	0	10 000	0
Sum	**662 373**	**791 000**	**148 706**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg mln 66544	174 975	250 000	235 251
Fjernvarme mln EV07061942F	631 644	750 000	689 120
Renhold	73 534	70 000	62 000
Annen renovasjon	0	25 000	11 878
Skadedyrkontroll	27 651	27 397	26 093
Snøbrøyting, strøing, etc.	35 987	10 000	9 653
Vaktmestertjenester	272 921	210 000	198 244
Dugnad	3 164	10 000	3 545
Porto	0	5 000	1 821
Sum	**1 219 876**	**1 357 397**	**1 237 605**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	18 500	19 425	18 500
Forretningsførsel	87 500	87 495	83 328
Ekstra forretningsførsel	150	0	0
Andel systemkostnader	950	0	0
Beboerportal	3 479	3 479	3 314
Honorar juridisk bistand	21 656	0	0
Sum	**132 235**	**110 399**	**105 142**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	2 650	2 900
Styre- og årsmøter	4 150	5 000	8 000
Styreutgifter	625	5 000	5 453
Dugnader, Tilstelninger	2 878	0	0
Bankomkostninger	9 762	6 000	4 358
EHF-fakturagebyr	33	0	0
Øvrige driftskostnader	12 351	5 000	488
Øreavrunding	1	0	0
Sum	**32 900**	**23 650**	**21 199**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	186	0	443
Renteinntekt bank	1 414	0	0
Sum	**1 600**	**0**	**443**

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	332 155	0
Forskuddsbet. kostnader	189 690	497 613
Sum	**521 845**	**497 613**

Andre fordringer består av kreditnota fra Telia for 2025 grunnet bytte av leverandør.

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto 9666.01.43553	1 287 254	1 383 728
Sum	**1 287 254**	**1 383 728**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	1 657 610	1 194 528
Årets resultat	-70 177	463 082
Egenkapital 31.12.	**1 587 433**	**1 657 610**

I eieseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**1 657 610**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-70 177
C. Disponible midler 31.12	**1 587 433**
Årets endring i disponible midler	-70 177
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 829 099
- Kortsiktig gjeld	-241 666
= Disponible midler 31.12	**1 587 433**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 1: Grunnerverv for opparbeidelse av fortau og sykkelfelt, Oslo kommune inkl. avstemning over styrets forslag. Oslo kommune kommer på årsmøtet for å redegjøre for arbeidene.

Forslagsstiller: **Styret**

Flertallskrav: **2/3-flertall / alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:

Bymiljøetaten planlegger å oppgradere Sinsenveien mellom Dag Hammarskjølds vei og Lørenveien i henhold til reguleringsplan S-5157 av 07.12.2022. Sinsenveien skal opparbeides som en toveiskjørt gate med tosidig fortau og tosidig sykkelfelt. For å gjennomføre tiltaket er det behov for å erverve areal fra eiendommer langs Sinsenveien.

Anleggsperioden for hele prosjektet er planlagt å vare fra september 2025 til sommeren 2027. Selve arbeidet forbi og på eiendommen vår vil være over en kortere periode som følger av faseplanen til prosjektet. Faseplanen er ikke endelig fastsatt enda, da entreprenør ikke er engasjert på nåværende tidspunkt, men vedlagt er et utkast som viser at arbeidet vil foregå periodevis og ikke kontinuerlig i hele perioden. Riktignok vil deler av anleggsfeltet også benyttes til lagring av materiale under store deler av anleggsperioden. Bymiljøetaten informerer om at arealets størrelse gjør det minst skikket til lagring av større materiell, men det kan f.eks. bli brukt til lagring av rørstykkene som skal erstatte Vann- og Avløpsetatens eksisterende rør i bakken. Det kan også bli brukt til lagring av paller med kantsteinen til de nye fortauene, disse pallene kan være ca. 1,5 m høye. Det vil ikke lagres materiale som er høyt nok, eller plasseres nært nok til at det utgjør noen form for fare for bygning, balkonger eller at mennesker kan hoppe over til balkongene. Arealet hvor materialene lagres vil bli avsperret med 2 meter høye anleggsgjerder.

Se også vedlegg Avtale om erverv av grunn og vedlegg Avtale om forhåndstiltredelse

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at årsmøtet gir sin tilslutning til kommunens tilbud om erverv av grunn mot Sinsenveien, samt årsmøtet gir inngår avtale om forhåndstillatelse og til lagring av materialer anleggsperioden som har en estimert varighet i 2 år i henhold til avtale, og at styret gis tillatelse til å undertegne de vedlagte avtaler.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir tillatelse til å inngå avtale om forhåndstillatelse og til lagring av materialer anleggsperioden som har en estimert varighet i 2 år i henhold til avtale, og at styret gis tillatelse til å undertegne de vedlagte avtaler.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 2:	**Vedtektsendring av §4, §5 og §8 i vedtektene. Se vedlagt.**
Forslagsstiller:	**Styret**
Flertallskrav:	**2/3-flertall**

Forslag til vedtak:

Vedtektenes §4 og §5 endres til følgende markert i rødt:

§4 Fysisk bruk av eierseksjonene
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.
Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
Oppsetting av markiser, parabolantenner o.l. kan kun skje etter forutgående samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å gjøre fasadeendringer (pergola el.l.) på terrasse/balkong over gelenderhøyde uten forutgående samtykke fra styret.

Markiser som settes opp, skal holdes i de farger styret har vedtatt. Fra august 2018 skal det kun brukes ensfarget lys grå markise av type 338-808-120 hos Kjells Markiser. Det er ikke tillatt å sette opp markise på bygningsfasaden. Det er den enkelte eiers ansvar å påse at markisen festes forsvarlig. Kontakt styret før du setter opp markise.
Innglassing av balkong skal utføres av Lumon Norge i overensstemmelse med eksisterende utførelse.
Innglasset balkong kan ikke benyttes som beboelsesrom, da dette vil gjøre at man overstiger maksimalt tillatt utnyttelsesgrad.

§5 Rettslig rådighet over eierseksjonene
Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner, med unntak av at salg av leiligheter til virksomheter som har formål å bedrive utleie ikke er tillatt.. Boder kan kun leies ut til seksjonseiere i sameiet Sinsentoppen 2.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.
Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§8 Årsmøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a:
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum. ~~felleskostnad~~
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Budsjett Sameiet Sinsentoppen II for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	2 599 140	2 599 140
Felleskostnader		**2 599 140**	**2 599 140**
3630	Garasje	172 800	172 800
3670	Vedlikeholdsfond	152 376	152 376
3763	Kabel-TV	191 281	187 200
3764	Bredbånd	141 000	137 280
Andre inntekter		**657 457**	**649 656**
Sum driftsinntekter		**3 256 597**	**3 248 796**
5330	Styrehonorar	120 000	120 000
Styrehonorar		**120 000**	**120 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5990	Andre sosiale kostnader	0	4 271
Andre personalkostnader		**16 920**	**21 191**
6320	Kommunale avgifter	663 362	591 152
Kommunale avgifter		**663 362**	**591 152**
6600	Vedlikehold bygning - utvendig	100 000	492 350
6605	Vedlikehold utearealer	50 000	2 190
6610	Vedlikehold bygning innv.	15 000	0
6612	Vedlikehold heis	50 000	46 753
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	15 000	56 083
6620	Vedlikehold VVS	40 000	4 988
6621	Egenandel forsikring	15 000	0
6625	Vedlikehold elektro	25 000	40 175
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	10 000	0
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	3 000	11 271
6644	Vedlikehold Drift Varmeanlegg	8 000	8 563
6690	Vedlikehold diverse	10 000	0
Vedlikehold		**341 000**	**662 373**
7690	Kabel-TV	191 281	323 737
7691	Internet/ Bredbånd	141 000	0
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**332 281**	**323 737**
6340	Strøm fellesanlegg mln 66544	200 000	174 975
6345	Fjernvarme mln EV07061942F	600 000	631 644
6360	Renhold	70 000	73 534
6380	Annen renovasjon	25 000	0
6381	Skadedyrkontroll	27 397	27 651
6384	Snøbrøyting, strøing, etc.	10 000	35 987
6785	Vaktmestertjenester	250 000	272 921
6791	Dugnad	10 000	3 164

Budsjett Sameiet Sinsentoppen II for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6940	Porto	5 000	0
Driftskostnader		**1 197 397**	**1 219 876**
6700	Revisjon	19 425	18 500
6710	Forretningsførsel	90 600	87 500
6711	Ekstra forretningsførsel	0	150
6714	Andel systemkostnader	3 800	950
6715	Beboerportal	0	3 479
6725	Honorar juridisk bistand	0	21 656
Honorarer		**113 825**	**132 235**
7500	Forsikringspremie	200 000	217 109
Forsikring		**200 000**	**217 109**
7400	Kontingenter	34 008	3 100
7700	Styre- og årsmøter	5 000	4 150
7710	Styreutgifter	5 000	625
7711	Dugnader, Tilstelninger	0	2 878
7770	Bankomkostninger	6 000	9 762
7771	EHF-fakturagebyr	0	33
7790	Øvrige driftskostnader	5 000	12 351
7797	Øreavrunding	0	1
Andre kostnader		**55 008**	**32 900**
Sum driftskostnader		**3 039 793**	**3 320 574**
Driftsresultat		**216 804**	**-71 778**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	186
8051	Renteinntekt bank	0	1 414
Finansinntekter		**0**	**1 601**
Netto finansresultat		**0**	**1 601**
Årets resultat		**216 804**	**-70 177**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 6 Valg av styre

Følgende er på valg:

Ivar Brekkå

Følgende kandidater er innstilt som nye styremedlemmer:

Sindre Hovland

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Sinsentoppen II
Tid: kl. 18:00
Sted: Sinsen kirke, Rødstua

Konstituering

- 17 seksjoner var representert, hvorav 0 seksjoner med fullmakt.
- Marcus Dhondup ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Camilla Moen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Sak:** Grunnerverv for opparbeidelse av fortau og sykkelfelt,
   Oslo kommune inkl. avstemning over styrets forslag. Oslo kommune kommer på årsmøtet for å redegjøre for arbeidene.

   Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til kommunens tilbud om erverv av grunn mot Sinsenveien, samt tillatelse til å inngå avtale om forhåndstillatelse og til lagring av materialer i anleggsperioden som har en estimert varighet i 2 år i henhold til avtale, og at styret gis tillatelse til å undertegne de vedlagte avtaler.

   Vedtak: Vedtatt med 15 stemmer for og 2 stemmer mot.

2. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Vedtak: Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

3. **Årsregnskap for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 70 177 og en egenkapital på kr 1 587 433, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Vedtak: Godkjent

4. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 120 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

   Vedtak: Vedtatt

5. **Sak 2: Vedtektsendring av §4, §5 og §8 i vedtektene.**

   Forslag til vedtak: Vedtektenes §4 og §5 endres til følgende markert i rødt.

   Vedtak: Forslaget til vedtak ble enstemmig vedttatt

6. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Vedtak: **Budsjettet ble tatt til orientering.**

6. **Valg**

   Følgende er på valg:
   Styremedlem Ivar Brekkå
   Styremedlem Sverre Haug

   Følgende kandidater er innstilt som nye styremedlemmer:
   Sindre Hovland innstilles som styremedlem for 1 år
   Sverre Haug innstilles som styremedlem for 2 år

   Etter valget består styret av:

   Styreleder: Siri Hetland Valgt for 2 år i 2024
   Styremedlem: Nina Tollerud Larsen Valgt for 2 år i 2024
   Styremedlem: Sindre Hovland Valgt for 1 år i 2025
   Styremedlem: Camilla L.B. Moen Valgt for 2 år i 2024
   Styremedlem: Sverre Haug - Valgt for 2 år i 2025

   Vedtak: Begge de innstilte styremedlemmene ble valgt ved akklamasjon

   ****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18:56

Sinsen kirke

Marcus Dhondup
møteleder

Camilla Moen
seksjonseier

Regler for garasjeanlegget Sinsentoppen II

Vedtatt ved ordinært sameiermøte 08.04.2013, endret ved ordinært sameiermøte 15.04.2015

Garasjeanlegget er i første og andre underetasje i Sinsentoppen 2 og består av bil-oppstillingsplasser, boder, sykkelrom og tavlerom. Innkjøringen til garasjeanlegget er via Sinsenveien 37.

Bodarealet og deler av garasjen er tilleggsdeler i leilighetene i Sameiet Sinsentoppen 2. Næringsseksjonene disponeres av sameiere i Sameiene Sinsentoppen 1 og Sinsentoppen 2 som har ervervet rett til parkering i næringsseksjonene 53 – 60. Alle parkeringsplasser er merket.

1. Den enkelte sameier disponerer fritt over sin parkeringsplass og kan plassere bil, motorsykkel, sykkel eller annet bilrelatert utstyr der. Kjøretøy eller gjenstander må ikke plasseres på en slik måte at de er til sjenanse eller hinder for andre i sameiet. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige væsker og gass i garasjeanlegget. Forsøpling på området vil bli påtalt.
2. Lagring av ikke bilrelaterte artikler, er ikke tillatt i garasjen. Gjenstander lagret over lengre tid, vil bli fjernet og regningen belastes den enkelte sameier.
3. Den enkelte sameier har full rett til å leie ut sin parkeringsplass. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldene regler for garasjeanlegget.
4. Leilighetene i sameiet Sinsentoppen 2 er tinglyst seksjonert med 1 parkeringsplass som tillegg til seksjonen. Disse parkeringsplassene kan ikke omsettes separat. Det er kun næringsdelens parkeringsplasser tilhørende i Sinsentoppen 1 og Sinsentoppen 2 som kan selges separat.
5. Ved salg eller utleie av parkeringsplass skal meldes skriftelig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.
6. All plass i garasjeanlegget som ikke er merket for den enkelte sameier, er å anse som sameiets fellesområde.
7. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy på ikke merket plass, det er kun til av- og pålessing eller av- og påstigning.
8. Portåpner til garasjeanlegget bestilles hos styret i Sinsentoppen 2 og betales av den enkelte sameier. Ved tap av portåpner gis det umiddelbart beskjed til styret.
9. Hvis sameier har behov for lading av EL-kjøretøy, må sameier selv legge inn el-kontakt som registreres på sameiers strømmåler. Monteringen må foretas og godkjennes av elektromontør.
10. Sameiet har merket opp oppstillingsplasser for motorsykler. Disse leies ut på årsbasis. 2 MC plasser tildeles etter først til mølla – prinsippet.
11. Det er avsatt to parkeringsplasser i 1. underetasje for sameiets gjester. Maksimal parkeringstid er 24 timer. Overtredelse medfører borttauing på bileiers regning.
12. Det er ikke tillatt å vaske bil, motorsykkel eller sykkel i garasjeanlegget. På vinteren oppfordres det til å fjerne mest mulig snø av bilen før man kjører inn i garasjeanlegget. Kjøring på tomgang og reparasjon av kjøretøy, er ikke tillatt. Reparasjon er kun tillatt hvis ikke bilen starter.
13. Det er strengt forbudt å røyke eller bruke åpen ild i garasjeanlegget.
14. Garasjeanlegget blir rengjort minst en gang i året. Alle kjøretøy og gjenstander skal være fjernet før rengjøringen. Informasjon vil bli gitt i god tid før rengjøringen skal skje.
15. Sameier plikter å holde dører og porter låst i garasjeanlegget. Det oppfordres til vanlig vaktsomhet omkring ukjente personer i anlegget.
16. Tvister og uklarheter vedrørende garasjeanlegget rettes til styret i Sinsentoppen 2. Saker av større prinsipiell betydning vil bli drøftet med styret i Sameiet Sinsentoppen 1.

VEDTEKTER

for

Sameiet Sinsentoppen II

fastsatt på konstituerende sameiermøte 13.september 2004, med endring i sameiermøte 08.04.2013, 15.04.2015 og 19.04.2016. Revidert i samsvar med eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 i ordinært årsmøte 02.04.2019.

§1 Navn

Sameiets navn er sameiet Sinsentoppen II. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.11.2004.

§2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 83 bnr. 19 i Oslo kommune. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tileggsdelene omfatter bodene, deler av parkeringsplassene i garasjeanlegget. Balkonger/terrasser og private uteareale inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/privat uteareal).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og uteareal. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes fellesbehov.

§3 Formål

De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål. Likeledes kan næringsseksjonen i kjellerplanet kun benyttes til parkering.

§4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Oppsetting av markiser, parabolantenner o.l. kan kun skje etter forutgående samtykke fra styret. Markiser som settes opp, skal holdes i de farger styret har vedtatt. Fra august 2018 skal det kun brukes ensfarget lys grå markise av type 338-808-120 hos Kjells Markiser.
Det er ikke tillatt å sette opp markise på bygningsfasaden. Det er den enkelte eiers ansvar å påse at markisen festes forsvarlig. Kontakt styret før du setter opp markise.

Innglassing av balkong skal utføres av Lumon Norge i overensstemmelse med eksisterende utførelse.

Innglasset balkong kan ikke benyttes som beboelsesrom, da dette vil gjøre at man overstiger maksimalt tillatt utnyttelsesgrad.

§5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§6 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsrapport
2. Årsregnskap
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år

Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 6.

§8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt,

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

felleskostnadTiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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

§9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som i styret.

§ 11 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv-, og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Vedlikehold av ventilasjonspiper på taket tilhørende den enkelte seksjon skal bekostes av seksjonseier.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for løpende renhold av balkonger, terrasser (med rekkverk), for vedlikehold og utskifting av tremmer, samt for å holde sluket fritt for løv osv.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens

vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 6. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.
Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14. Bygningsmessige arbeider/endringer (ny)

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og antenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter en samlet plan vedtatt av styret eller årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsdeler for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 8 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 15 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring

b) offentlige avgifter og gebyrer

c) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, samt av parkeringsanlegget

d) fjernvarme

e) lys/oppvarming av fellesarealer

f) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Seksjonseierne betaler felleskostnader basert på budsjett og eventuelt fastsatt innbetaling til vedlikeholdsfond.

§ 16 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiernes side.

Størrelsen av den enkelte seksjons felleskostnader beregnes etter en fordelingsnøkkel hvor telleren i brøken utgjøres av seksjonens areal i hht. spesifikasjon i den tinglyste oppdelingsbegjæringen med unntak for næringsseksjonen som skal betale etter 50% av tinglyst areal. Fordelingsnøkkelens teller og nevner er summen av alle boligseksjonenes arealer og næringsarealenes halve areal.

§ 17 Ansvar utad

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk.

§ 18 Forsikring – Seksjonseiers erstatningsansvar - Egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes § 19 anvendes.

§ 19 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av seksjonseierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført, jfr. Eierseksjonslovens § 31.

§ 20 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21 Parkering

Hver boligseksjon har en parkeringsplass som tilleggsdel til sin seksjon. I tillegg er det 36 parkeringsplasser fra nr. 53 til nr. 88 fordelt i 8 næringsseksjoner (S.nr. 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 og 60).

Det er kun parkeringsplassene i næringsseksjonene som kan omsettes uavhengig av boligseksjonen.

Ved omsetning av parkeringsplass i næringsseksjonene, uavhengig av boligseksjonen, har de øvrige seksjonseiere forkjøpsrett til markedspris, det vil si samme pris som skriftlig kan dokumenteres mottatt fra ekstern kjøper.

Parkeringsplasser kan ikke fremleies til andre enn beboere i Sameiet Sinsentoppen 2 og Sameiet Sinsentoppen 1 uten etter skriftlig forhåndssamtykke fra sameiets styre og før den har vært tilbudt til leie for øvrige beboere i Sameiet Sinsentoppen 2 og Sameiet Sinsentoppen 1, med mindre parkeringsplassen leies ut sammen med leietakers seksjon. Dersom to eller flere beboere ønsker å leie parkeringsplassen i henhold til ovennevnte, skal beboeren med høyest ansiennitet gis forrang. Ved lik ansiennitet skal forrangen avgjøres ved loddtrekning.

Tilsvarende kan ikke en leietaker beholde sin parkeringsplass/leieforhold til parkering etter at vedkommendes seksjon er solgt/leieforhold til seksjon opphører, uten å tilby andre beboere, eventuelt Sameiet å overta plassen/leieforholdet, jfr. for øvrig 3. avsnitt mht. kompensasjon for dette. Dersom to eller flere beboere ønsker å overta parkeringsplassen i henhold til ovennevnte, skal beboeren med høyest ansiennitet ha forrang. Ved lik ansiennitet skal forrangen avgjøres ved loddtrekning.

Enhver fremleie og overdragelse av leieforholdet skal skriftlig varsles og skriftlig godtas av sameiets styre før det er gyldig. Styret kan bare nekte fremleie og overdragelse dersom det foreligger saklig grunn. Dersom styret ikke har besvart en henvendelse på fremleie/overdragelse innen 14 – fjorten – dager fra mottakelsen av en forespørsel om samtykke anses samtykket for gitt.

Nekter styret å samtykke til fremleie/overdragelse uten at dette grunnes i at andre benytter seg av fortrinnsrett iht. det ovenstående, plikter Sameiet Sinsentoppen 2 å leie parkeringsplassen, evt. overta eieforholdet på tilsvarende vilkår som iht. 3. avsnitt.

§ 22 Kommunikasjon med seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre den enkelte seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)

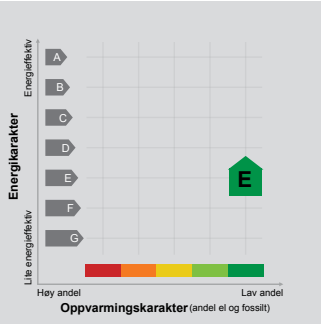
Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

§ 23 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 37
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	44
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81765049
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-163021
Dato	02.09.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 21-0243/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sinsenveien 37 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 83, bnr 19, snr 44 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no