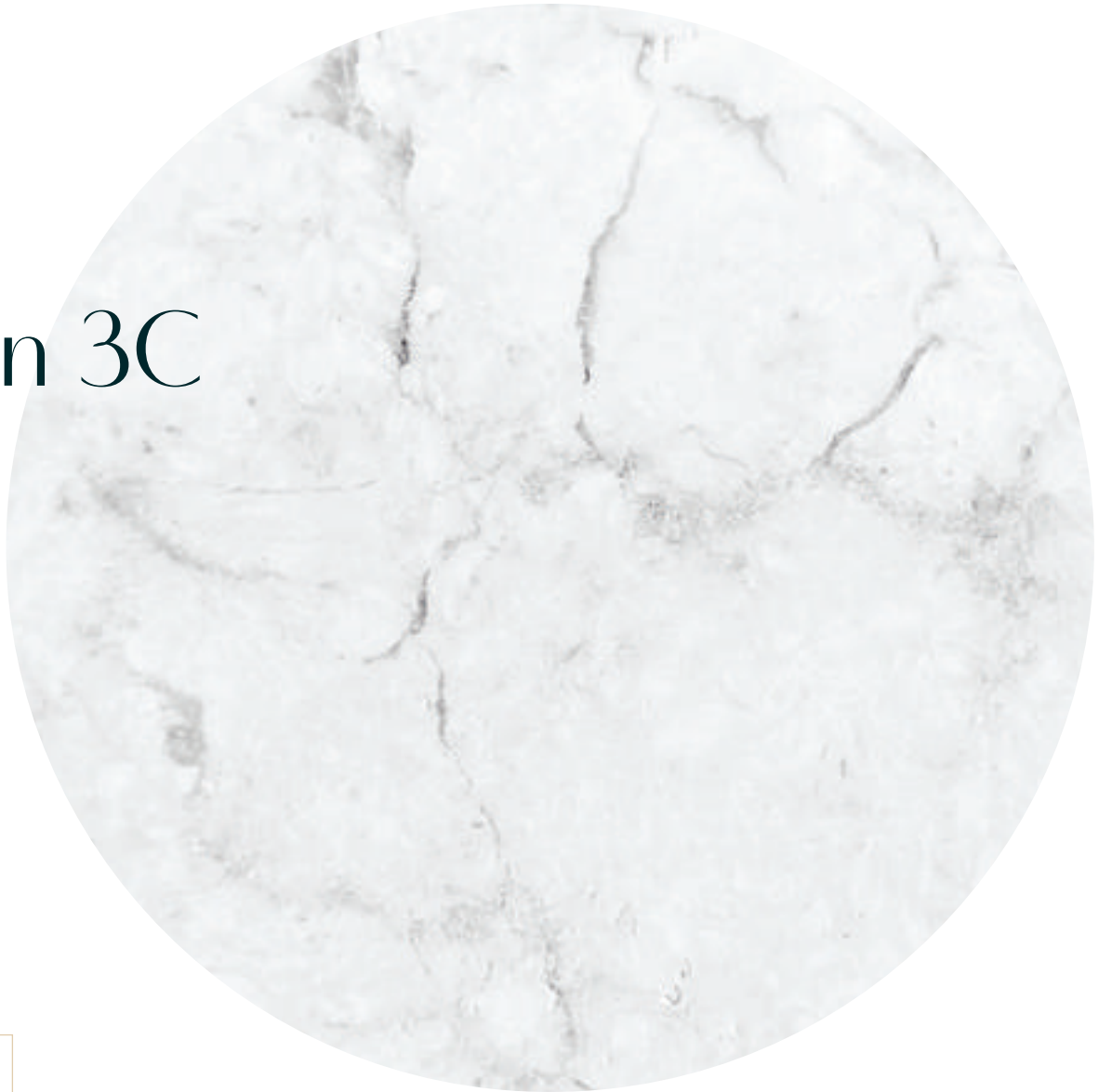


Sinsenveien 3C



Velkommen til

Sinsenveien 3C



Salgsoppgaven produsert 8. august 2025

Carl Berner

Moderne 3(4)-roms topp-og endeleil. med privat terrasse på 39 kvm, 2 bad og garasje med EL - Gode solforhold - Sentralt!

Prisantydning	12 800 000,-
Fellesgjeld	85 494,-
Omkostninger	12 200,-
Totalpris	12 897 694,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 468,-
BRA-i	105 kvm
Totalt BRA	117 kvm
Soverom	3

Etasje	7
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2018
Megler	Christoffer Fraurud
Telefon	464 21 918
E-post	c.fraurud@nordvikbolig.no


SATS





Kort fortalt

Christoffer Fraurud ved Nordvik har gleden av å presentere denne stilrene og moderne 3-roms endeleiligheten, høyt hevet i byggets 7. etasje. Her får du en lys og luftig bolig med store vindusflater, utsikt og en stor privat takterrasse med gode solforhold og rikelig med møbleringsmuligheter.

Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med gode lysforhold fra flere sider, to delikate bad, rikelig med oppbevaringsplass og en god standard på både materialvalg og utførelse.

- Høyt og fritt i 7. etasje
- Topp-/endeleilighet
- Heis
- Stor privat terrasse
- Garasjeplass med EL-lader
- 2 bad
- 2 kjellerboder
- Rikelig med oppbevaringsplass
- Sentralt
- Attraktiv beliggenhet – gåavstand til Grünerløkka, parker, gode kollektivforbindelser og butikker

Arealer og innhold

BRA-i:	105 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	117 kvm
TBA:	39 kvm

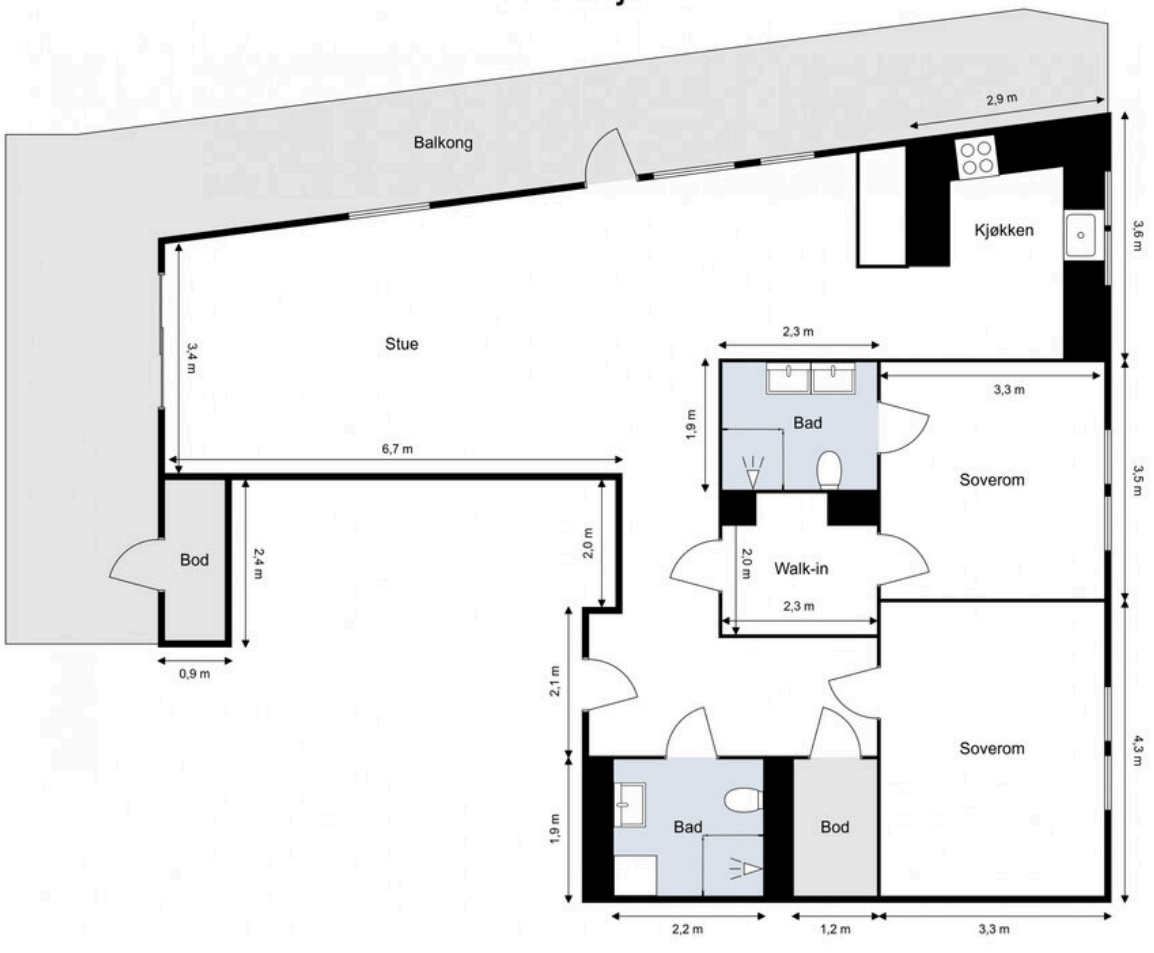
Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Entré, gang, bad, bad/vaskerom, bod, walk-in closet, kjøkken, og stue
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod (terrasse)
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 39 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. 2 stk. kjellerboder
Total BRA: 10 kvm.

Sinsenveien 3 C, 0572 Oslo

7. etasje

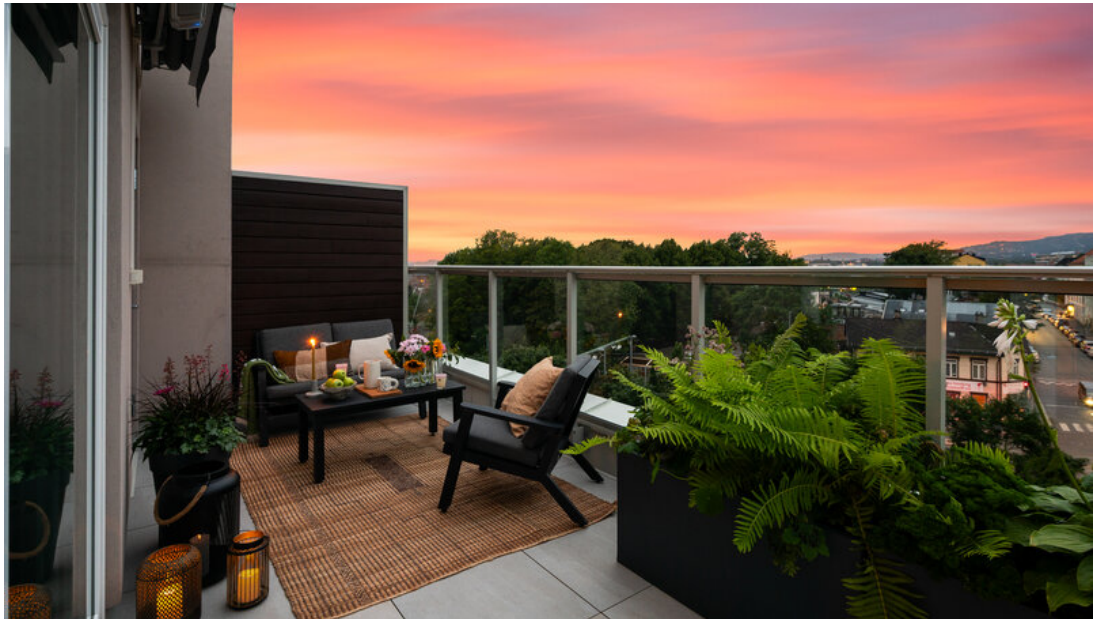


NIELSEN TAKST & ENERGIRÅDGIVER AS

Planskissen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.


VARDEN
SATS


SATS








CARL BERNER
PASSASJEN
VINMONOPOLET





















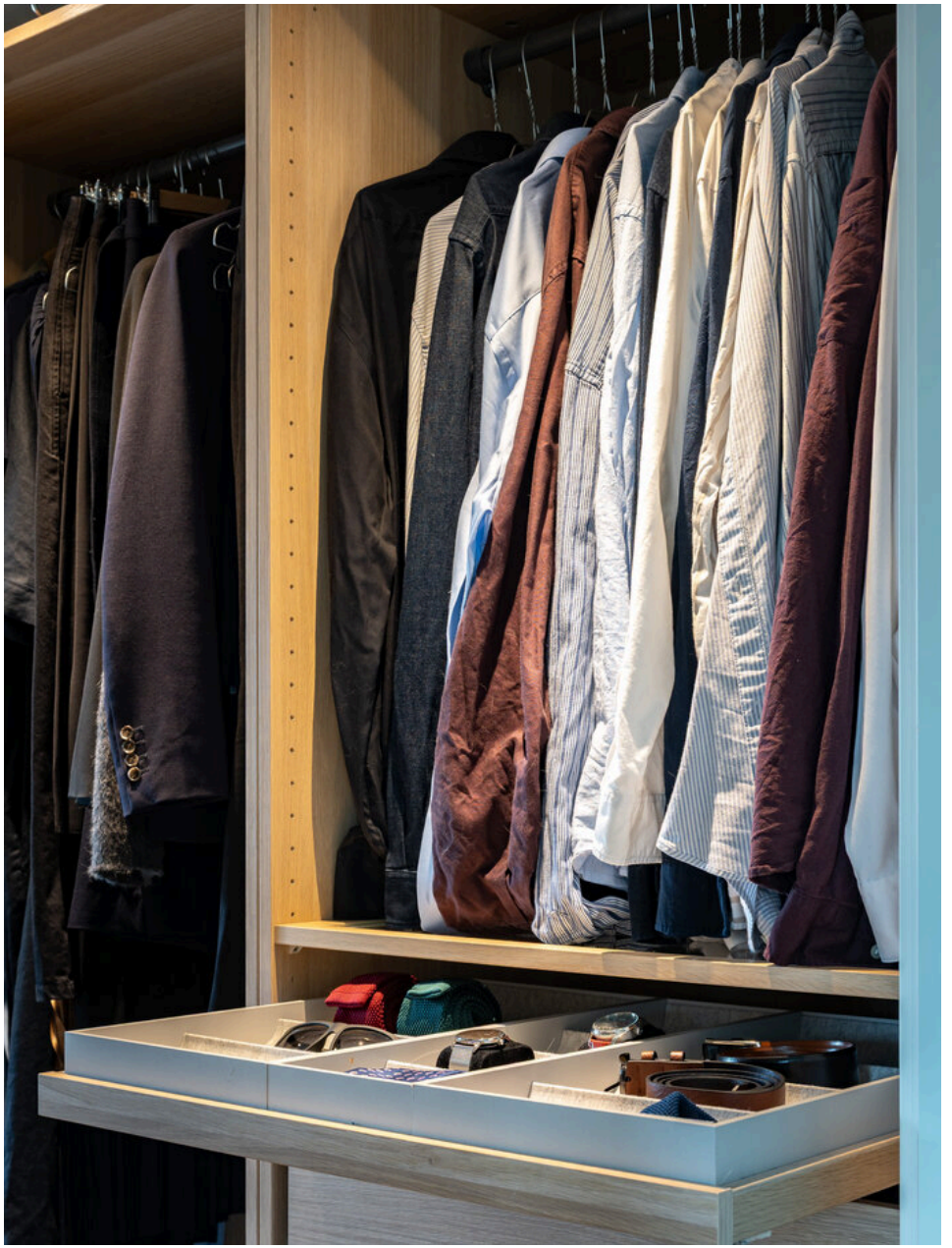






























Informasjon

Sinsenveien 3C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0201/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Sinsenveien 3C, 0572 OSLO
Gnr 126, bnr 4, snr 53 (ideell andel 1/1) / Gnr 126, bnr 180, snr 1 (ideell andel 1/46) i Oslo kommune
Andelsnr 53 i Sinsenveien 3 Borettslag, org.nr. 917968608

Selgere
Åse Synnøve Rasmussen
Oktay Dordi Pour

Kjøpesum og omkostninger
12 800 000,- (Prisantydning)
85 494,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 885 494,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Adm. gebyr garasjeplass)
10 000,- (Dokumentavgift garasje)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
12 200,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
21 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 897 694,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 906 994,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
7

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 117 kvm

TBA: 39 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Entré, gang, bad, bad/vaskerom, bod, walk-in closet, kjøkken, og stue
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod (terrasse)
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 39 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. 2 stk. kjellerboder
Total BRA: 10 kvm.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom, walk-in closet, to bad og entré. Fra stuen er det utgang til terrasse med utvendig bod.

I tillegg disponerer boligen to kjellerboder på 5 kvm hver. Bodene er merket med 8-C702.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue
Lys og romslig stue med flere store vindusflater fra ulike vinkler som slipper inn rikelig med dagslys – en av fordelene med å bo i en endeleilighet. De tidsriktige fargene på veggene gir en lun og moderne atmosfære, mens pen en-stavs eikeparkett tilfører et stilsikkert preg. Her er det god plass til både stor sofagruppe og spisebord, perfekt for sosiale sammenkomster. Hele boligen er utstyrt med stilrene Elko Pluss-lysbrytere og stikkontakter.

Terrasse
Fra stuen er det direkte utgang til en imponerende terrasse som strekker seg rundt hjørnet på boligen – hele ca. 39 kvm. fordelt over nordvest- og nordøstvendte soner. Her kan du nyte solen både på morgen/formiddag og på sen ettermiddag/kveld, med god plass til både sittegrupper, spiseplass og grønne innslag. Det er i tillegg en praktisk utvendig bod på balkongen som gjør det enkelt å oppbevare diverse. I 2024 ble det lagt ny membran og fliser på terrassen, og i 2020 montert markise og terrassevarmer.

Kjøkken
Stilrent og romslig kjøkken med glatte fronter og eksklusiv Silestone benkeplate med underlimt vaskekum. Kjøkkenet er utvidet som tilvalg ved nybygg, noe som gir ekstra arbeidsflater og skapplass. Det er integrert induksjonstopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap, samt ventilator over kokeplass. Her er det lagt til rette for matlaging og selskapelighet i en delvis åpen og sosial sone mot stuen.

Hovedsoverom
Lekkert hovedsoverom med nøytrale overflater og god plass til dobbeltseng mellom vegghengte nattbord. Store vinduer sørger for flott lysinnslipp og gode luftemuligheter.

Bad tilknyttet hovedsoverom
Eksklusivt og delikat bad med flislagte vegger og gulv, elektrisk gulvvarme og innfelt downlights. Innredet med vegghengt toalett, dobbel servant på

heldekkende baderomsinnredning, speilskap og dusjhjørne med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon gir både funksjonalitet og komfort.

Walk-in closet
Direkte tilknyttet hovedsoverommet finner du også et svært romslig walk-in closet med gjennomgang til gangen. Praktisk garderobeinnredning og hyllesystem gir gode oppbevaringsmuligheter og oversikt.

Bad/vaskerom
Boligens andre bad er også flislagt med elektrisk gulvvarme og innfelt downlights. Innredet med vegghengt toalett, servant med heldekkende benkeplate, speilskap og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon.

Soverom 2
Lyst og innbydende soverom, malt i en behagelig lys blåfarge. Det er montert en fin og plassbesparende skapseng på soverommet, som gjør at rommet er mer fleksibelt i bruk. Praktisk skyvedørsgarderobe fra gulv til himling gir rikelig med oppbevaringsplass. Om ønskelig kan dette rommet deles opp til to mindre soverom.

Entré
Romslig entré som gir et godt førsteinntrykk. Downlights i himlingen gir behagelig belysning, og planløsningen binder rommene sammen på en naturlig måte. Dørtelefon med åpner og direkte adkomst til walk-in closet gir både komfort og funksjonalitet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Med boligen selges en garasjeplass i bilheis med EL-lader (nr. 34) i felles garasjeanlegg. Maksvekt på bilheisen er kg 2600. Plassen er tinglys i sameiet Pengeskapsfabrikken på gnr. 126 bnr. 180 snr. 1 med ideell andel 1/46. Det påløper månedlige fellesutgifter på kr, 506,-. Det tilkommer adm. gebyr til forretningsfører på kr 850,- i anledning eierskifte. Kostnad ved bruk av EL-lader kommer i tillegg.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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?
- Ny membran og fliser på terrasse. Utført av Prosjektmester AS på vegne av borettslaget. Arbeidet ble utført høst/vinter 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Opplegg til markise og terrassevarmer på terrassen, utført av Oslo Elektriker service 2020.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Hafslund nett, 14.12.2018.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Montering av el-billader i garasjeanlegg, utført før overtakelse juni 2018 av Metrisk.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Kontroll av ventilasjonsanlegget utføres i regi av borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Markise har blitt montert av Hilmar Hammerhei as i oktober 2019.

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.
-Skjeggkre var oppdaget i en annen leilighet i borettslaget, og ble behandlet i hele bygget i mars 2021. Vi har ikke sett skjeggkre i vår leilighet, og borettslaget har ikke meldt om skjeggkre etter skadedyrbekjempelse.

Bygningssakkyndig

Ole-Martin Nielsen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk bygget i 2018. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehode. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong-/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer 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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Knaggrekke ved entre
- Gardiner alle rom (gardinstenger følger med)

- Lampe over spisebord
- Madrass i skapseng

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på 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

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme. Elektriske varmekabler på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 620 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 468,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, internett (1000/1000 Mbps), varmtvann, oppvarming (gulvvarme), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renter, avdrag m.m.

Herav:
Internett kr. 332,00
Felleskostnader kr. 7 136,02

I tillegg tilkommer kr. 506,- pr. mnd for garasjeplassen.

Borettslaget har avtale med NextGenTel for levering av internett. Internett er inkludert i avtalen med borettslaget, i tillegg kan man individuelt velge ulike TV-pakker og telefoni om man ønsker.

Eiendommen er ilagt eiendomsskatt. Andelen faktureres kr. 1 072,- den 01.09.2025 og samme beløp den 01.11.2025.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 330 276,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 321 104,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget

Sinsenveien 3 borettslag utgjør 51 boligseksjoner i Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie. Som seksjonseier i Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie, har Sinsenveien 3 borettslag rettigheter og forpliktelser iht. til de til enhver tid gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet, samt eierseksjonsloven. I henhold til de nåværende vedtektene for Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie, er bruken av eierseksjonssameiets fellesareal nærmere regulert slik at Sinsenveien 3 borettslag bla. har en midlertidig eksklusiv enerett til bruk av deler av eierseksjonssameiets fellesareal, jf. eierseksjonssameiets vedtekter. Videre er kostnadsfordelingen for felleskostnader i eierseksjonssameiet fordelt etter en nærmere bestemt fordeling, basert på bruk og nytte mv.

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

Sinsenveien 3 eierseksjonssameie:
Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Ved motstrid mot eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

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

Næringsseksjonene er tildelt seksjonsnummer 1 (kjøpesenter/butikklokale) og 2 (kjellerlokale, og boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 3-53 og 54-70. Seksjonsnummer 3-53 utgjør Sinsenveien 3 borettslag, og er også bundet av borettslagets vedtekter.

Fra årsmøte 2025
Hovedfokuset for styret i 2024 har vært rehabilitering av takterrassene i 7. etasje,

samt finansiering knyttet til dette arbeidet. Etter at rapport fra Sintef ikke styrket vår sak mot utbygger, besluttet styret å ikke gå videre med juridiske tiltak. Kostnadene måte dermed bæres av boretslaget. Det ble tatt opp et lån på kr 3.000.000,- som ble godkjent på ekstraordinært årsmøte, med en årlig kostnad på ca. kr 402.000,-. Arbeidet ble ferdigstilt i løpet av høsten 2024.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 85 494,-pr. 07.07.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208401815
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo 2 851 308,00
Innfrielsesdato: 30.10.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesformue

Kr 41 219,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Særlige bestemmelser i vedtektene:
Boligseksjonene snr. 3-53 har også evigvarende enerett til bruk av takterrasse markert med rosa på taket av boligblokken Sinsenveien 3 jf. vedlegg 2 til vedtektene som viser dette takarealet. Bruksrett er evigvarende.

Seksjon 1 og 2 har enerett til bruk av Sinsenveien 3 sin vegg mot syd og nord for skilting iht. punkt 4.3.

Borettslaget Sinsenveien 3 gis eksklusiv evigvarende bruksrett til bod i kjeller i hus B slik dette fremgår av plantegning over kjelleren i henhold til vedlegg 5 i vedtektene.

Vi ber om at alle interessenter og budgivere setter seg godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. Det følger særlige bestemmelser i vedtektene og i husordensreglementet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

KATT:

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

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

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6708333

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 761 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen befinner seg i et attraktivt boligområde med gangavstand til mange av byens fasiliteter. Området har vært under omfattende oppgradering de seneste årene, og det er gjort store forbedringer som har resultert i en flott bydel med spennende fasiliteter. Tøffelavstand fra boligen til Carl Berner Passasjen. Her finner du blant annet Vinmonopolet, KIWI dagligvarebutikk, Apotek1 m.m. Carl Berner Torg ligger også kun få minutters gange fra leiligheten hvor du finner ytterligere butikker og servicetilbud som COOP dagligvareforretning, Kaffebrenneriet, SATS treningssenter med mer.

Rosenhoff, Rodeløkka og Hasle er nærmeste naboområder. Her finner du en rekke restauranter, barer og butikker. Det er ellers kort vei til Grünerløkka med sitt yrende kulturliv, barer, restauranter, parker og shopping.

Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Kort vei til Akerselven som renner fra Maridalen til Bjørvika. Her er det muligheter for lange jogge- og gåturer langs hele elven. Det er for noen år tilbake startet prosjekt med å pusse opp store deler av parkarealene rundt elven for å gi Oslo beboere et bredere tilbud. Kort vei fra leiligheten er det opparbeidet to vollyballbaner langs elven til felles bruk for beboerne i området. Nærhet til flotte Torshovparken med muligheter for rekreasjon, tur, grilling, ballspill og aktiviteter for unge og voksne som arrangeres gjennom store deler av sommeren.

Det er et godt tilbud for offentlig kommunikasjon i området. Det går både trikk, buss og T-bane ikke langt fra leiligheten, med direkte forbindelse til store deler av byen. T-bane nr. 5 stopper på Carl Berner (5 minutters gange fra leiligheten) og tar deg hele veien gjennom Oslo sentrum. Reisetid med T-bane fra Carl Berners plass til Jernbanetorget er ca. 6 minutter. Fra Carl Berners plass går trikk nr. 17, busslinjene 20, 21, 28, 33, 120, 345, 435 samt flybussen. Fra Rosenhoff går busslinjene 31, 31E, 33, 380, 390, 390E og 390N.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.12.2019.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor etter bestemmelseri S-4714, datert 15.05.2013. 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 plansak
Saksnummer: 202550615
Saken gjelder: Hasleveien 4-6, Sinsenveien 1 og Trondheimsveien 119, 123 og 125 - Boliger og næring
Hensikten med prosjektet er økt boligbygging og fortetning ved kollektivknutepunktene. Det foreligger en reguleringsplan for eiendommen vedtatt 06.04.16. Planen inneholder noen bevaringsbegrensninger knyttet til tre trehus hvorav ett kunne rives, mens de andre to skulle bestå. Siden planen ble vedtatt er ett av de bevaringsverdige husene brent og verneverdien har gått tapt.
Sakstype: Detaljregulering

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:

301/126/4/53:
26.02.1941 - Dokumentnr: 2007 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1946 - Dokumentnr: 12437 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om kloakkledning
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

02.07.2018 - Dokumentnr: 967780 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 53
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 108/7991

09.07.2020 - Dokumentnr: 2723544 - Reseksjonering
Snr: 53
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 108/7991

Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av formål
Deling av seksjon

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 600,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - Utlegg Boligstyling kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg boligstyling - Evoke Agency AS kr. 21 880,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (dag + kveld) kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 207 640,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. august 2025

Megler

Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46421918

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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Sinsenveien 3C

Sinsenveien 3C

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

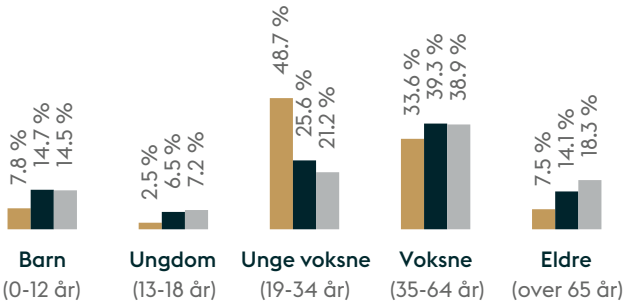
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

Sport

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

«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

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
11. jul. 2025

Oppdragsnummer
21-0201/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sinsenveien 3C, 0572 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Åse Synnøve Rasmussen, Oktay Dordi Pour

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplegg til markise og terrassevarmer på terrassen, utført av Oslo Elektriker service 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Hafslund nett, 14.12.2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av el-billader i garasjeanlegg, utført før overtakelse juni 2018 av Metrisk.

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

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

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

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

Beskriv: Kontroll av ventilasjonsanlegget utføres i regi av borettslaget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Markise har blitt montert av Hilmar Hammerhei as i oktober 2019

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Skjeggkre var oppdaget i en annen leilighet i borettslaget, og ble behandlet i hele bygget i mars 2021. Vi har ikke sett skjeggkre i vår leilighet, og borettslaget har ikke meldt om skjeggkre etter skadedyrbekjempelse.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0201/25

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Sinsenveien 3 C, 0572 OSLO

OSLO kommune

gnr. 126, bnr. 4

Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 31.07.2025 **Rapportdato:** 09.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22541-1035 **Referansenummer:** MM1490

Foretak: NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS **Takstingeniør:** Ole-Martin Nielsen **Vår ref:**

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Nielsen Takst og Energirådgiver

Nielsen Takst og Energirådgiver ble etablert i 2024 og tilbyr tjenester som verditakst, reklamasjonstakst, tilstandsrapport, energirådgivning av enebolig og fritidsbolig. Med fagbrev som rørlegger og ingeniørutdanning innen bygg, samt flere års erfaring fra byggdrift i kommunal sektor, har jeg en solid faglig bakgrunn som gir meg mulighet til å levere grundige og solide vurderinger. Som energirådgiver fokuserer jeg på praktiske og økonomiske løsninger for å oppnå lavere energikostnader og et bedre inneklima.

Rapportansvarlig

Ole-Martin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@nielsen-takst.no
917 70 137

Sinsenveien 3 C, 0572 OSLO
Gnr 126 - Bnr 4
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Sinsenveien 3 C, 0572 OSLO
Gnr 126 - Bnr 4
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2018. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok leiligheten i 2018 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Montering av el-billader i garasjeanlegg.
- Arbeidet ble utført før overtakelse juni 2018 av Metrisk. Montert Markise.
- Arbeidet ble utført av Hilmar Hammerhei as i oktober 2019.

Andelsleilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Nordvest- og nordøstvendt balkong utført i betong konstruksjon på ca. 39 m². Rekkverk i glass og stålkonstruksjon.

Boligblokk bygget i 2018. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehode. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong-/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger av malt betong, stedvis nedforet med downlights. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett. Takhøyde ble målt i stuen til ca. 2,50 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende dobbelservant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Bad/vaskerom:
Himling av malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein el. med underlimt vaskekum. Integrert med induksjonstopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren gulvvarme. Elektrisk gulvvarme på begge bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

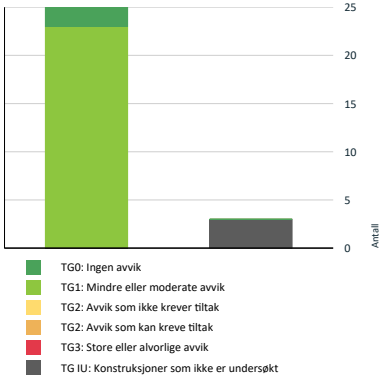
Lovlighet Gå til side

Sinsenveien 3 C, 0572 OSLO
Gnr 126 - Bnr 4
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2018

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass. prod. 2018

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvest- og nordøstvendt balkong utført i betong konstruksjon, med dekke av fliser el., på ca. 39 m². Rekkverk i glass og stålkonstruksjon.

- Ny membran og fliser på terrasse. Utført av Prosjektmester AS på vegne av borettslaget. Arbeidet ble utført høst/vinter 2024.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2018. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehode. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong-/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger av malt betong, stedvis nedforet med downlights. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett. Takhøyde ble målt i stuen til ca. 2,50 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Vannbåren gulvvarme. Elektrisk gulvvarme på begge bad.

Sinsenveien 3 C, 0572 OSLO
Gnr 126 - Bnr 4
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende dobbelservant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 26mm fall til sluk fra dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Stålsluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende dobbelservant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikerte baderom i stålkassetter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Himling av malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling av malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 22mm fall til sluk fra dørterskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Stålsluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikerte baderom i stålkassetter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein el. med underlimt vaskekum. Integrert med induksjonstopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Ventilator over kokeplass.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kar

Sinsenveien 3 C, 0572 OSLO
Gnr 126 - Bnr 4
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Tilstandsrapport

dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er benyttet automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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

Tilstandsrapport

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

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.

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 3 C, 0572 OSLO
Gnr 126 - Bnr 4
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

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.



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 brannselleinndeling

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	105	2		107	39
Kjellerbod		10		10	
SUM	**105**	**12**			**39**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, bad/vaskerom, bod, walk-in closet, kjøkken, og stue	Bod utvendig	
Kjellerbod		2 stk. kjellerboder	

Kommentar
Fellesareal:

- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 5 m² og ca. 5 m². Merket med nr. 8 - C702

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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)
Andelsleilighet	103	4

Sinsenveien 3 C, 0572 OSLO
Gnr 126 - Bnr 4
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Ole-Martin Nielsen	Takstingeniør
	Oktay Dordi Pour	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	126	4		0	3761.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sinsenveien 3 C, 0572 Oslo

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG	917968608			Dordi Pour Oktay, Rasmussen Åse Synnøve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
53

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterviller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Sinsenveien 3 C, 0572 OSLO
Gnr 126 - Bnr 4
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

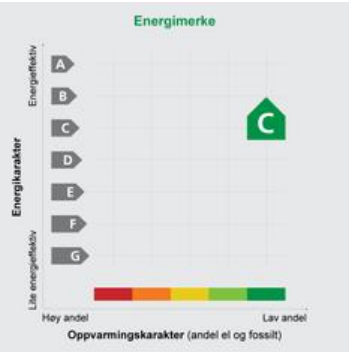
PERSONVERN

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sinsenveien 3C
Postnr	0572
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	126
Bnr.	4
Seksjonsnr.	53
Festenr.	
Bygn. nr.	300541502
Bolignr.	H0701
Merkenr.	A2018-903951
Dato	28.06.2018



Innmeldt av	Context as v/ Rolf Hagen

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 917968608
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 09:00 til 30. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Simen Firing-Toften

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Hanne Mathisen og Oktay Dordi Pour

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000,-

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til [110.000]

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Følgende stilte til valg:
Simen Firing-Toften

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Michael Dalbøge Heldre (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Michael Dalbøge Heldre

Transaksjon 09222115557545850157 Signert SF, ODP, HM

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Torgeir Haugland (19 stemmer)
Arne Kolltveit Bakkebø (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torgeir Haugland
Arne Kolltveit Bakkebø

Protokollen er signert digitalt av: Simen Firing-Toften /s/, Hanne Mathisen /s/ og Oktay Dordi Pour /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7855
SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7855

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Simen Firing-Toften

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hanne Mathisen og Oktay Dordi Pour

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000,-

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Simen Firing-Toften
  Ønsker å fratre så snart kandidat for dette vervet er klart.

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

- Michael Dalbøge Heldre
  Har hatt verv som varamedlem den siste perioden.

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

- Arne Kolltveit Bakkebø
- Torgeir Haugland

Styrets årsrapport

Sinsenveien 3 Borettslag – Styrets arbeid 2024

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

Hovedfokuset for styret i 2024 har vært rehabilitering av takterrassene i 7. etasje, samt finansiering knyttet til dette arbeidet. Etter at rapport fra Sintef ikke styrket vår sak mot utbygger, besluttet styret å ikke gå videre med juridiske tiltak. Kostnadene måtte dermed bæres av borettslaget. Det ble tatt opp et lån på kr 3.000.000,- som ble godkjent på ekstraordinært årsmøte, med en årlig kostnad på ca. kr 402.000,-.

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

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

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

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

Oslo, 9. april 2025

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**835 809**	**1 249 729**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 336 095	-1 047 548
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-36 506	0
Red. annen langs. gjeld	15	-89 505	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	15	0	633 628
Økning egenkapital i fellesanlegg	15	-9 512	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**528 382**	**-413 920**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 364 191**	**835 809**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 381 894	925 406
Kortsiktig gjeld		-1 017 703	-89 597
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 364 191**	**835 809**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 296 491	3 076 895	3 320 000	3 491 303
Andre inntekter	3	1 297	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 297 788**	**3 076 895**	**3 320 000**	**3 491 303**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 277	-10 958	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-58 909	-56 022	-59 000	-62 000
Konsulenthonorar	7	-348 253	-31 698	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 652 596	-199 222	-260 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-635 299	-154 487	-502 000	-570 400
Kostnader sameie	15	-874 559	-3 258 929	-682 296	-1 007 000
Energi/fyring	10	-707 255	-106 577	-1 245 000	-755 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 790	-182 988	-193 000	-201 000
Andre driftskostnader	11	-45 500	-19 342	-18 000	-18 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 619 538**	**-4 134 322**	**-3 094 296**	**-3 008 400**
DRIFTSRESULTAT		**-2 321 751**	**-1 057 427**	**225 704**	**482 903**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 154	9 879	0	-175 000
Finanskostnader	13	-30 498	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-14 344**	**9 879**	**0**	**-175 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 336 095**	**-1 047 548**	**225 704**	**307 903**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-491 304	-1 047 548		
Udekket tap		-1 844 791	0		

SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	239 502 445	239 502 445
Tomt		17 297 555	17 297 555
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	9 512	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**256 809 512**	**256 800 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		41 352	3 977
Driftskonto OBOS-banken		2 121 351	709 884
Sparekonto OBOS-banken		219 191	211 545
SUM OMLØPSMIDLER		**2 381 894**	**925 406**
SUM EIENDELER		**259 191 406**	**257 725 406**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 51 * 5 000		255 000	255 000
Opptjent egenkapital	16	0	491 304
Udekket tap	17	-1 844 791	0
SUM EGENKAPITAL		**-1 589 791**	**746 304**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 963 494	0
Borettsinnskudd	19	256 800 000	256 800 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	0	89 505
SUM LANGSIKTIG GJELD		**259 763 494**	**256 889 505**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 695	22 796
Leverandørgjeld		996 020	53 844
Påløpte renter		988	0
Annen kortsiktig gjeld		0	12 957
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 017 703**	**89 597**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**259 191 406**	**257 725 406**
Pantstillelse	20	259 800 000	256 800 000
Garantiansvar	15	396 271	258 256

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

Simen Firing-Toften Jorunn Aaneby Hanne Mathisen

NOTE: 1

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	
Nøkler	1 297
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 297**

NOTE: 4

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 277.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 001
OPAS og Sintef as	-332 064
SUM KONSULENTHONORAR	**-348 253**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Terrasser	-2 376 876
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 376 876**
Drift/vedlikehold bygninger	-61 928
Drift/vedlikehold VVS	-3 135
Drift/vedlikehold elektro	-6 176
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 461
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 448
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 573
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 652 596**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-9 375
Container	-14 373
Andre fremmede tjenester	-11 356
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 848
Andre kontorkostnader	-1 055
Kontingenter	-4 489
Bank- og kortgebyr	-3 018
Øreavrunding	14
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-45 500**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 203
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 646
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	904
Renter av innarbeidet fordelingsregnskap fellesanlegg	1 401
SUM FINANSINNTEKTER	**16 154**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

BYGNINGER

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

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

NOTE: 15

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 49,80 % av ES Carl Berner Passasjen S 7854
(Tidligere Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 Eierseksjonssameie).
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i
S 7854, som utgjør kr 396.271,-
Selskapets andel i S 7854 vises som anleggsmidler under posten
"andel egenkapital i fellesanlegg".

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

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	0
Udekket tap	-1 844 791
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-1 844 791**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 10 år.

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

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 81MJ7-X6E4D-41YPOU-7QKXG-NMW7D-UPT0A

HUSORDENSREGLER
FOR
SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG
Vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.2019

1. Innledning
1.1 Sinsenveien 3 Borettslag er et andelslag, dvs. at det er beboerne i fellesskap og ikke OBOS som eier laget. Derfor er alle beboere sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand. Det er beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte beboere, har en i denne "husorden" gitt enkle regler som det er i hver beboers interesse å overholde. Husordensreglene vedtas av generalforsamlingen. Meldinger fra styret eller forretningsfører, rundskriv eller lignende, gjelder som tillegg til husorden.

2. Regelverk.
2.1 Følgende regler gjelder for Sinsenveien 3 borettslag:
1. Borettslagsloven 2. De til enhver tid gjeldende vedtekter.
3. Husordensreglene
2.2 Brudd på reglene under pkt. 2.1 kan medføre at borettslagets styre kan si opp andelshaveren.
2.3 Andelshaveren har derfor ansvar for at reglene i pkt. 2.1 blir overholdt.

3. Styret. Komiteer og utvalg.
3.1 Sinsenveien 3 borettslag ledes av et styre sammensatt og valgt slik vedtektene for Sinsenveien 3 borettslag, pkt. 8-1 foreskriver.
3.2 Utvalg oppnevnt på beboermøter eller av styret er i alle spørsmål underlagt borettslagets styre.

4. Henvendelser til styret.
Alle saker som beboerne ønsker at styret/utvalg skal behandle må leveres skriftlig per mail eller kontaktskjema på nettsiden til borettslaget.

5. Borett og overlating av bruk.
Det vises til vedtektene for Sinsenveien 3 borettslag, pkt. 4.1 og 4.2.

6. Alminnelige bestemmelser.
6.1 Det er ikke tillatt å sette gjenstander så som fottøy, yttertøy, leker, barnevogner o.s.v. i trapperom og kjellerganger, samt fellesrom.
6.2 Utgangsdører og kjellerdører skal alltid være låst.
6.3 All bruk av skytevåpen er forbudt.
6.4 Lek og unødig opphold i oppganger, kjellere og er ikke tillatt.
6.5 Lufting og tørking av tøy fra vinduer og over balkongkant er ikke tillatt.
6.6 Sykling og kjøring med motorkjøretøyer på plener er ikke tillatt. All lek skal foregå på lekeplassene.
6.7 Parkering og hensetting av motorkjøretøyer på borettslagets område er ikke tillatt utenfor de av styret godkjente oppmerkede plasser. Dette gjelder også båter og tilhengere. Opplag av kjøretøyer på disse plassene er ikke tillatt.
6.8 Det er ikke tillatt å montere antenner/parabol, motorvarmere, kabler eller annet teknisk utstyr på balkonger, vinduer, tak og fasader. Styret kan nekte oppheng av gardiner / persienner på innglassede balkonger om opphenget bryter med fasadens helhet / estetikk og / eller om slikt oppheng er til sjenanse for naboer i borettslaget. Ved montering av markiser vil styret kunne være behjelpelig med opplysning om riktig valg av mønster / farge.
6.9 Postkasser skal merkes med skilt levert av borettslaget. Disse bestilles ved henvendelse til driftstjenesten

7. Dyrehold.
HUND
7.1 Det er tillatt å holde hund i borettslaget. Dog ikke av ulovlige raser. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om hunde- hold før hunden "flytter" inn i borettslaget. Hunden må alltid gå i bånd.
7.2 Det er ikke tillatt å holde mer enn to hunder i hver leilighet. Det må alltid skrives en kontrakt på hver hund og kontrakten godkjennes av styret.
KATT
7.3 Det er tillatt å holde katt i borettslaget. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om kattehold før katten "flytter" inn i borettslaget. Kattesand og annet avfall fra katteholdet skal pakkes inn i plastemballasje, tapes igjen og kastes i søppelhus. Katten må alltid gå i bånd.
7.4 Det er ikke tillatt å holde mer enn to katter i hver leilighet. Det skal alltid skrives en kontrakt på hver katt, og kontrakten godkjennes av styret
7.5 Alt annet dyrehold er ikke tillatt, foruten om godkjenning av styret.

8. Bruk av leilighet
8.1 Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.
8.2 Banking og boring og tilsvarende sjenerende støy må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje på hverdager mellom kl. 20.00 og kl. 07.00. På lørdager er slikt arbeid kun tillatt mellom kl 10.00 og kl 18.00.
8.3 Leiligheten skal brukes slik at det ikke sjenerer andre beboere. Ved festlige anledninger skal naboer varsles, om dette kan føre til noe mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke vanlige hensyn til naboene.
8.4 Bruk av kullgrill og åpen ild på balkongene er ikke tillatt. Gass- og el-grill er tillatt.
8.5 Musikkundervisning tillates kun etter godkjenning fra styret. Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 09.00.
8.6 Røyking i borettslagets oppganger og øvrige fellesarealer er ikke tillatt.

9. Indre vedlikehold
Det vises til vedtektene for Sinsenveien 3 borettslag, pkt. 5.1, 5.2 og 5.3.
9.1 Andelshaverens forsikringsansvar. Andelshaveren må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, kjellerboder og sportsbod (Hjemforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten.
9.2 Fremgangsmåte ved forsikringsskader.
Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring, skal meldes til styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Gjøres ikke dette, mister andelshaveren retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringsselskap.
9.3 Utskifting av inventar, og endring av bygningskonstruksjon. På egen bekostning kan andelshaveren skifte ut fast inventar; kjøkkeninnredning, garderobeskap, VVS-utstyr o.l. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller funksjonen til det gamle. F.eks. dersom badekaret fjernes, må dusjanlegg monteres. Ved fraflytting kan andelshaveren ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjennelse fjernes eller flyttes. Slukene i badegulvet må alltid være åpne. Ved tilstopping vil vann kunne trenge ned i taket på underliggende baderom.
9.4 Baderomstak. Reparasjon av skader i baderomstak som skyldes vanninntrenging fra ovenforliggende leilighet, forårsaket av f.eks. tett sluk eller andre feil i vann og avløpsinstallasjonene, skal i sin helhet bekostes av eieren av den leilighet som har forårsaket skaden. Unntatt er skader som dekkes av borettslagets forsikring. Dette gjelder plutselig vannutstrømming fra hovedvannrør og hovedavløpsrør, samt andre rør som ligger innstøpt i bygningens betongkonstruksjoner. Anmeldelse av slike skader skal gis til styret.
9.5 Fortolkning. Forsikringspolisene har høyere prioritet enn disse regler.

10. Fellesrom.
10.1 Sykkelbod skal bare brukes til hensetting av sykler, ski, barnevogner og større lekeutstyr. Alt lagring foregår på andelshavers ansvar.
10.2 Oppbevaring av motorsykler, mopeder og andre motor- kjøretøyer i fellesrom er forbudt. Oppbevaring

11. Fellesområder.
11.1 Grøntanleggene i borettslaget er felles eiendom. Kast ikke papir, søppel o.l. på eiendommen. Anlegging av privat beplantning må forelegges styret til godkjenning. Beboerne skal også holde området foran inngangspartiet ryddig.
11.2 Borettslaget skal vedlikeholde egen lekeplasser for barna.
11.3 Hver andelshaver har rett til å bestille opp samme antall nøkler som medlemmer i husstanden, pluss to ytterligere nøkler. Bestillinger utover dette krever særegen godkjenning av styret.
11.4 Ordensregler for takterassen:
1. Takterassen er for alle - Andre skal kunne trives på takterrassen samtidig som deg.
2. Husk å rydde etter deg - Ta med søpla og kast denne.
3. Det skal være ro etter kl. 23 - Og støynivået skal ikke plage andre før kl. 23, heller.
4. De som har med seg besøk er også ansvarlig for at de følger reglene våre.
5. Minner på at alle inngangsdører skal være lukket til enhver tid, selv om man inviterer gjester. Det er ikke tillatt å sette disse i åpen stilling.
6. Ta hensyn nedover i etasjene - Trapper og ganger er ikke oppholdsrom. Folk vil sove. Folk vil våkne opp til fine fellesarealer.
7. Det er ikke tiltatt å røyke på taktereassen.
8. Det er ikke tiltatt å grille på takterrassen, da røyk trekker inn i de mange ventilasjonene og kommer inn i leilighetene.
9. Privat gjenstander skal ikke lagres på taktrassen.

12. Renhold og søppel.
12.1 Styret har anledning til å leie inn et rengjøringsfirma til renhold av alle fellesarealer.
12.2 Beboerne skal holde fellesarealene i kjellere rene.
12.3 Det er ikke tillatt å midlertidig lagre søppel og avfallspapir i oppgangene før dette skal kastes. Søppel skal være godt innpakket når det skal kastes.
12.4 Det er ikke lov å kaste glass, sprøyter, etsende eller brennbare væsker i søppelsystemet.
12.5 Det er ikke tillatt å kaste juletrær på andre steder enn anvist av Oslo Kommune.

13. Brann
13.1. Andelseier plikter å gjøre seg kjent med brannstavle, evakueringsplan og borettslagets sikkerhetsrutiner. Andelseiere skal opptre aktsomt i sin omgang med ild, varmekilder, kokeplater mv slik at det ikke oppstår fare for brann eller brannutrykning.
13.2. Rømningsveier (trapper og korridorer) skal alltid være frie for hinder i tilfelle brann. Det er forbudt å sperre branndører (dører som er merket med utgang eller nødutgang) eller la disse stå i åpen stilling. Vaktmester kan uten varsel fjerne gjenstander som er oppbevart i fellesarealer.

13.3. Andelseier er selv ansvarlig for at indre brannvarsler er i forskriftsmessig stand. Andelseier må umiddelbart melde fra til styret ved mistanke om feil på røykvarsler. Demontering eller tildekking av brannvarsler er strengt forbudt. Andelseier må også betale for medgått tid å utbedre feil i anleggene som følge av slik demontering.
13.4. Andelseier må ikke oppbevare gjenstander som kan utgjøre noen risiko for andre, verken i bolig, fellesområder, utearealer eller bod.
13.5. Dersom andelseiers opptreden medfører unødig brannutrykning herunder i forbindelse med matlagning, er andeseier erstatningsansvarlig for borettslagets utgifter i denne forbindelse.
HVER ENKELT BEBOER ER ANSVARLIG FOR AT HUSORDENSREGLENE BLIR OVERHOLDT.
DISSE HUSORDENSREGLENE SKAL I STØRST MULIG GRAD SIKRE ALLE BEBOERE ORDEN, RO OG HYGGE I BORETTSLAGET.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Christian Fredrik Offenberg
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: c.offenberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0201/25 . Vår ref.: 7855-1-53 Dato: 07.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sinsenveien 3 Borettslag
Organisasjonsnr:	917968608
Andelseier:	Rasmussen, Åse Synnøve
Medeier:	Dordi Pour, Oktay
Leilighetsnummer:	53
Adresse:	Sinsenveien 3 C, 0572 OSLO
Andelsnummer:	53
Gnr.	126
Bnr.	4
Borettsinnskudd:	Kr. 7 700 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208401815
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo	2 851 308,00
Innfrielsesdato:	30.10.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 468,02,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		1 072,00 fra 01.11.2025
Eiendomsskatt		1 072,00 fra 01.09.2025
Internett	332,00	
Felleskostnader	7 136,02	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	484,-
Fradragsberettigede kostnader:	914,-
Annen formue:	41 219,-
Gjeld:	88 859,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208401815
Restsaldo:	85 494,87
Kapitalkostnader:	987,78

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85 494,87,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

VEDTEKTER

FOR

SINSENSVEIEN 3 BORETTSLAG

(per 13. juni 2018)

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Forholdet til Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie

Sinsenveien 3 borettslag utgjør 51 boligseksjoner i Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie. Som seksjonseier i Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie, har Sinsenveien 3 borettslag rettigheter og forpliktelser iht. til de til enhver tid gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet, samt eierseksjonsloven. I henhold til de nåværende vedtektene for Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie, er bruken av eierseksjonssameiets fellesareal nærmere regulert slik at Sinsenveien 3 borettslag bla. har en midlertidig eksklusiv enerett til bruk av deler av eierseksjonssameiets fellesareal, jf. eierseksjonssameiets vedtekter. Videre er kostnadsfordelingen for felleskostnader i eierseksjonssameiet fordelt etter en nærmere bestemt fordeling, basert på bruk og nytte mv.

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 5 000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

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

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

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

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

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

3 FORKJØPSRETT

3.1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4.1 Boretten

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

(2) Andelseiere med bolig i 2. etasje har enerett til bruk av markterrasse slik inntegnet for den enkelte leilighet på tegning vedlagt disse vedtekter. Markterrassene er seksjonert som tilleggsdel til de aktuelle boligseksjoner i Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie, som eies av Sinsenveien 3 borettslag.

(3) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(4) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- opprinnelig andelseier kan overlate bruken av hele boligen for en periode på opptil tre år fra overtakelsestidspunktet

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4.3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4.4 Parkering

Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser.

5 VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, så som boder, balkonger, markterrasser mv., i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende som er til eksklusiv bruk for andelseier.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras iht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, vedtektene til Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 eierseksjonssameie og egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Fordelingsnøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8 STYRET

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

***

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DYRVIK ARKITEKTER AS
Grensen 3
0159 OSLO

Dato: 16.12.2019

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

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

Ferdigattest - Hasleveien 12 - Sinsenveien 3

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Linda Kristiansen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

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

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/rekkehus: **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: 21-0201/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sinsenveien 3C 0572 OSLO

Betegnelse: Gnr 126, bnr 4, snr 53 (ideell andel 1/1) / Gnr 126, bnr 180, snr 1 (ideell andel 1/46) 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