

Sinsenterrassen 2B – andel 40



Velkommen til

Sinsenterrassen 2B - andel 40



Salgsoppgaven produsert 11. august 2025

Sinsen, ved Torshovdalen

Superspennende 3-roms toppleilighet med privat, solrik takterrasse. Fantastisk utsikt! Garasjeleie*. Heis. Oppussing.

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	134 100,-
Totalpris	5 124 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 167,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	69 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1989

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no
Megler 2	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Sinsenterrassen 2B - En superspennende 3-roms andelsleilighet med sentral beliggenhet på Sinsen. Her bor du sentrumsnært i fine omgivelser med gangavstand til dagligvare butikker, parker, kollektivtransport og treningssenter.

- Mulighet for leie av garasjeplass i byggets garasjekjeller for kr. 1.500,- pr. mnd. Det er heisadkomst fra garasjen og opp til leilighetens etasje.

- Heis
- Privat, solrik takterrasse på 20 kvm med fantastisk utsikt
- Bygg fra 1989
- Svært arealeffektiv planløsning
- Internett via fiber fra GlobalConnect
- Felles takterrasse med fantastiske solforhold og flott utsikt
- Umiddelbar nærhet til Torshovdalen og kollektivt som trikk og buss
- Bod i 1. etasje på ca. 4 kvm

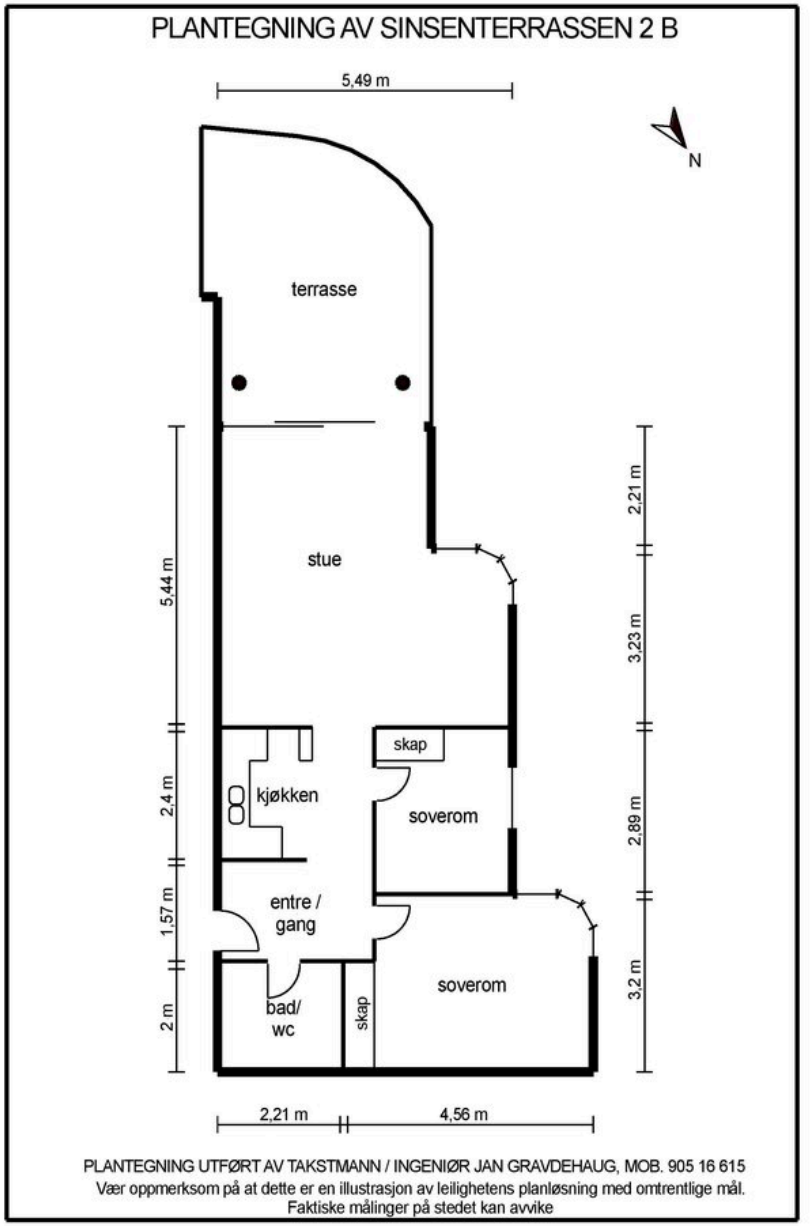
Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	69 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 20 kvm. Takterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.


PLANTEGNING AV SINSENTERRASSEN 2 B
5,49 m
N
terrasse
stue
skap
kjøkken
soverom
entre /
gang
bad/
wc
skap
soverom
5,44 m
2,4 m
1,57 m
2 m
2,21 m
3,23 m
2,89 m
3,2 m
2,21 m
4,56 m
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike



















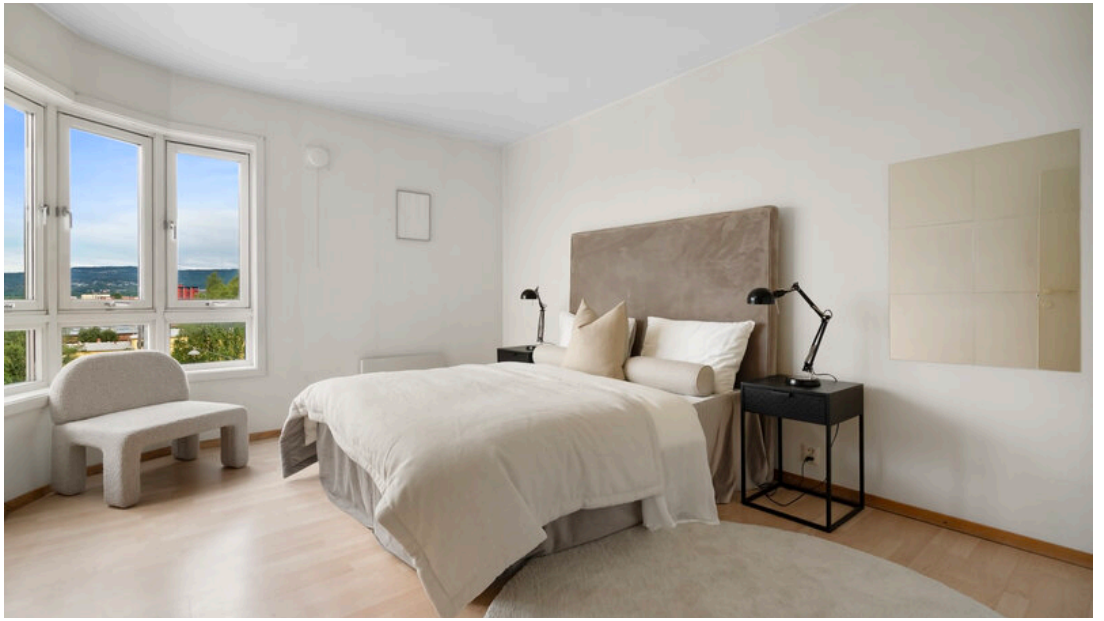




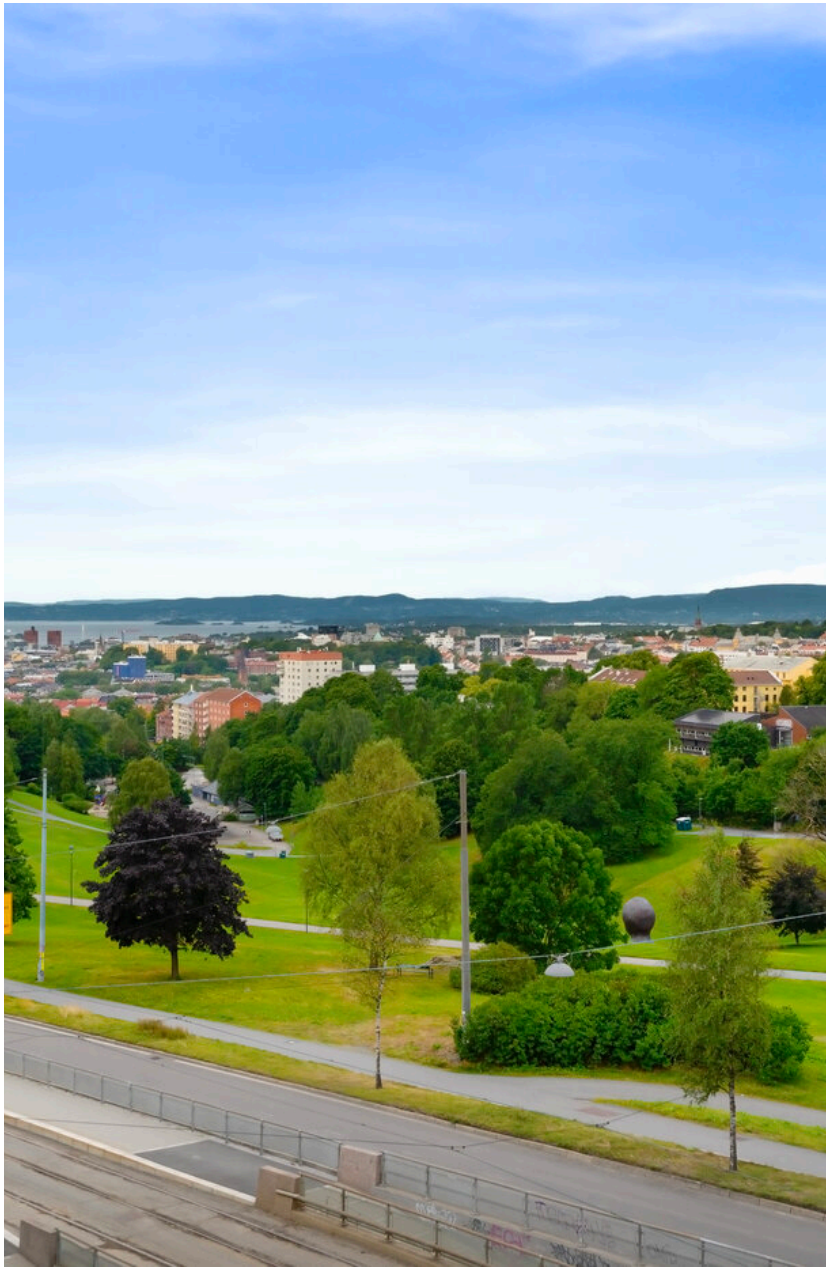


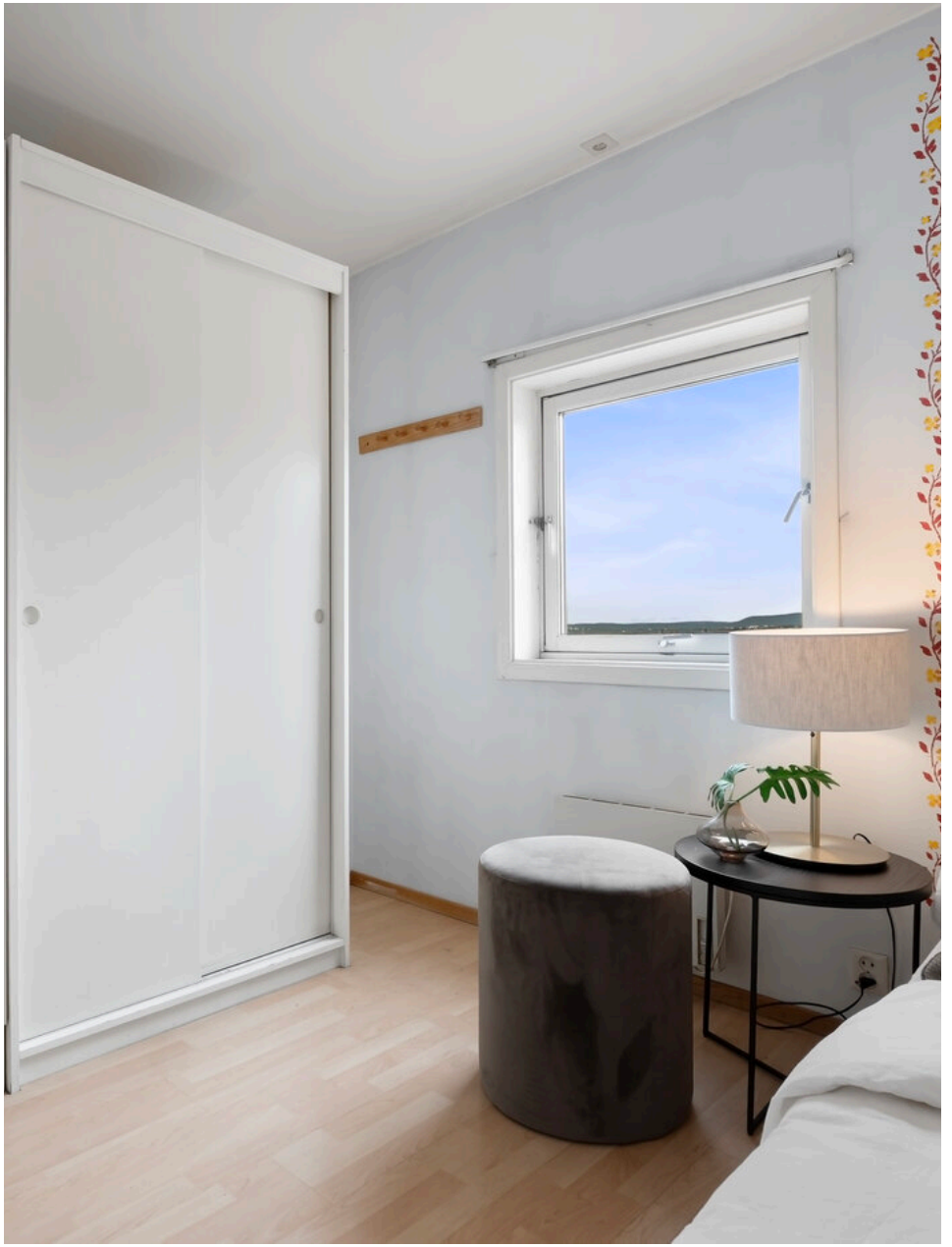


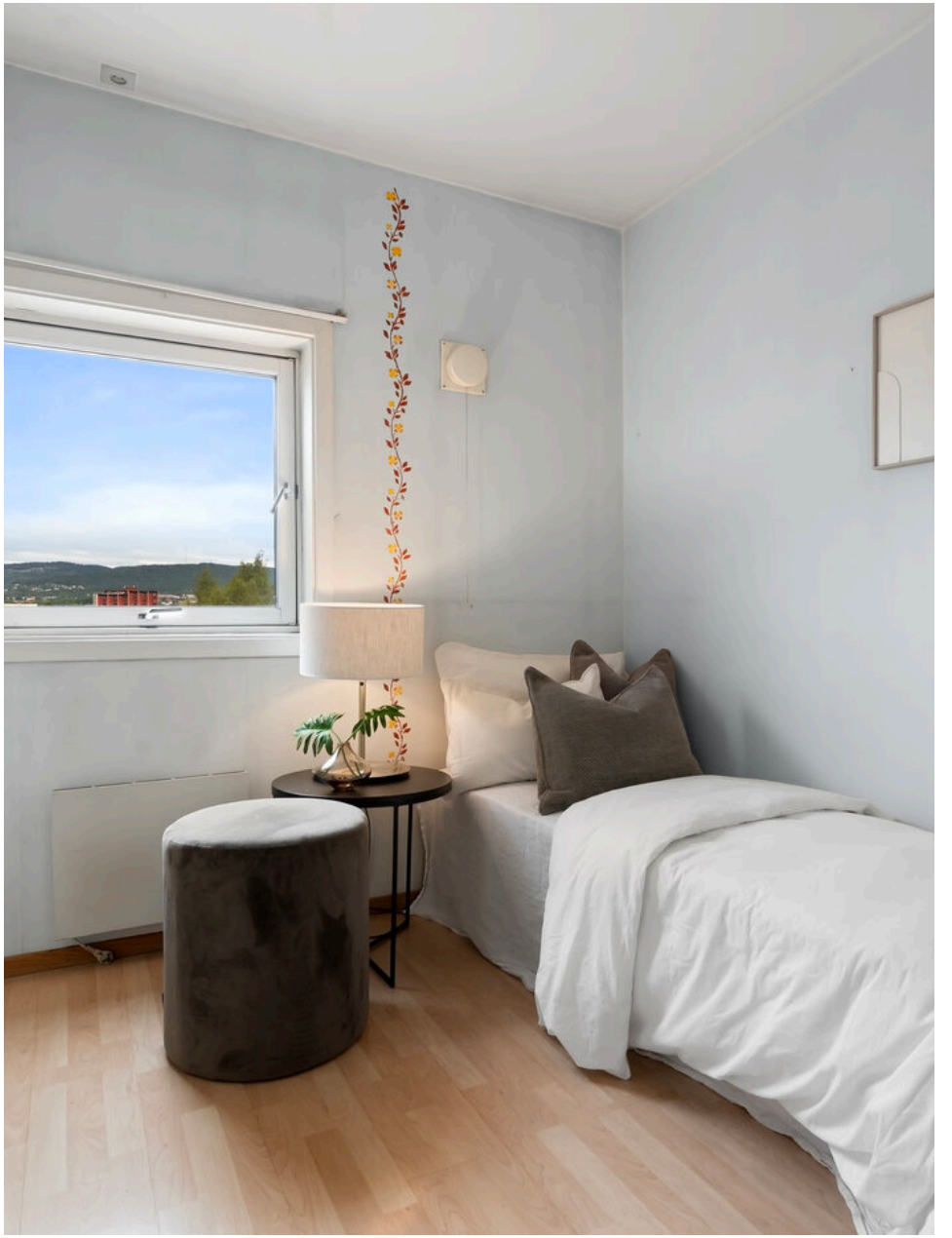


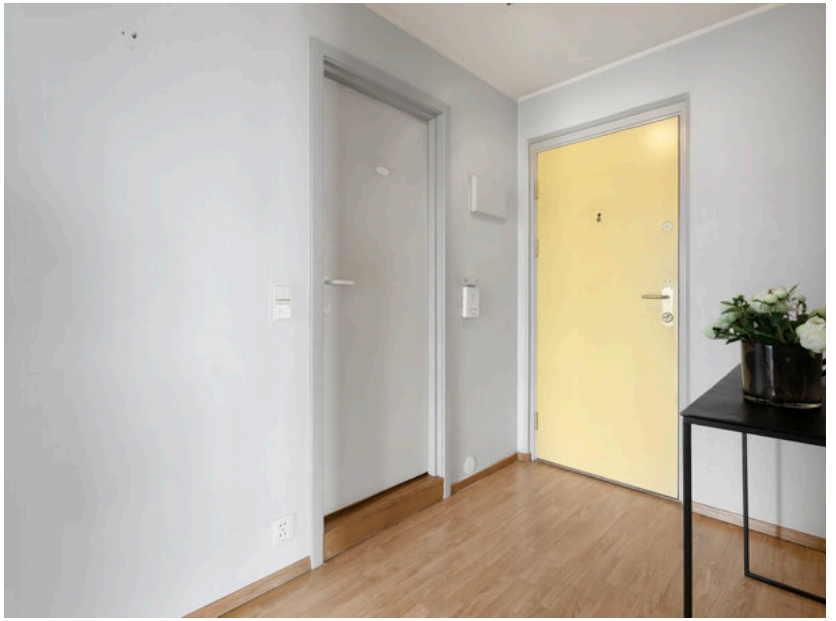























TERRASSEN 2B








Elife Elsykler



Informasjon

Sinsenterrassen 2B – andel 40

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0397/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Sinsenterrassen 2B - andel 40, 0574 OSLO
Gnr 83, bnr 200, snr 41 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 40 i Sinsenterrassen 2B Borettslag, org.nr. 934242688

Selger
Sinsen Prosjekter Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
5 000,- (Andelskapital som er lagt ut ifbm. stiftelsen av brl.)
124 750,- (Forholdsmessig andel dok.avgift (2.5% ifm overskjøting av eiendom til brl.))
3 000,- (Oppstartskapital til borettslaget)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
134 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
143 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 124 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 133 400,- (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.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:

BRA-i: 65 kvm. Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 20 kvm. Takterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom. Takterrasse ca. 20 m^2 med utgang fra stue.

Leiligheten disponerer 1 bod ca. 4 m^2 i kjeller.

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.

Kjøkken:
Kjøkken med folierte glatte fronter. Benkeplate med nedfelt dobbel vaskekum. Fliser over benk ved komfyr. Ventilatorvifte med eget avtrekk og fra felles motor / avtrekksanlegg i bygget.

Bad:
Bad/wc med badekar. Servant. Speilskap og lys over servant. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varmekabler (varmekabler ikke testet). Fliser til brystning på vegg, øvrige veggflater med malt glassfiberstrie. Malt betonghimling. Avtrekk fra bad fra felles felles motor / avtrekksanlegg i bygget. Badet har eldre plastsluk uten synlig klemring og det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt. Ikke mulighet for måling av fukt i bunnsvill da den er utført i galvanisert stål og derfor målt i vegg mot bad.

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Overflater:
Gulvflater består av: Belegg.
Veggflater består av: Malte flater.
Himling består av: Malt betonghimling.

Garderobe:
Garderobeskap i begge soverom.

Takterrasse:
Terrasse i betong. Gulv belagt med betongheller. Oppmurt rekkverk i teglsten. Rekkverk avsluttet med stålrekkverk over oppmurt del.

Innvendige dører:
Malt glatt dører.

Vinduer:
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1989.

Dører:
Entredør med B30 (branndør).
Malt terrasseskyvedør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra byggeåret.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Tavle plassert i entre.
Målavleser og hovedbryter med skrusikringer plassert i kjeller / u. etasje.

Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 2 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 10 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 2 stykk.
TG0 - 3 stykk

1) Bad har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forksriftkrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

2) Elektrisk anlegg har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Ledningsnettet er eldre og det foreligger lite informasjon med hensyn til el-anlegget før nåværende eier. El-kontroll anbefales.

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

Se takst for ytterlige beskrivelser av tilstandsgrader.

Parkering

Mulighet for leie av garasjeplass i byggets garasjekjeller for kr. 1.500,- pr. mnd. Det er heisadkomst fra garasjen og opp til leilighetens etasje.

I sameiet som borettslaget er en del av er det garasjekjeller over 2 plan under bygget. Garasjen er ikke en del av borettslaget og eies av eksterne eiere. Borettslaget eier således ingen garasjeplasser. Garasjeplassene kan av eier, fritt omsettes, enten enkeltvis eller samlet til deltagere i sameiet eller eksternt.

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.

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Frittstående boliggård oppført over 6. etasjer samt 2 garasjeplan.
Heis til etasjen.

Felles takterrasse.
Bygning oppført i støp betong. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Etasjeskiller av betong.
Yttervegger i betong, fasader forblendet med teglsten.
Flatt yttertak. Tak trolig tekket med takmembran / asfaltpapp og belagt med betongheller. Innvendig nedløp.
Yttertak fra byggeår.
Støpte trapper belagt med fliser i felles trappegang.
Garasjeanlegg over 2 plan (underjordisk) med synlig fjell i dagen. Det ble registrert fukt i garasjeanlegg.
Tilsig av vann fra fjell dreneres stort sett via pumpekum på det laveste planet i garasjeanlegget.
Røranlegg i gården fra byggeår.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1989.
Entredør med B30 (branndør).
Malt terrasseskyvedør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra byggeåret.
Terrasse i betong. Gulv belagt med betongheller. Oppmurt rekkverk i teglsten.
Rekkverk avsluttet med stålrekkverk over oppmurt del.

Innbo og løsøre

Det er kun integrerte hvitevarer som følger leiligheten. Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke med.

Selger kjenner ikke alder og tilstand på hvitevarer, som har vært benyttet ved tidligere utleie. Det gis derfor ingen garanti for tilstand eller funksjonalitet ved hvitevarene. For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene for utfyllende bestemmelser.
Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. 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). Stifter av borettslaget og dennes rettsetterfølger er unntatt fra denne bestemmelsen, i det stifter eller den stifter utpeker fritt kan overlate bruken til usolgte andeler ved utleie. Slik utleievirksomhet må påregnes.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er

riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd leiligheten og har ikke kjennskap til strømforbruket.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 167,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett fra GlobalConnect med datahastighet på 2/2mbps, varmtvann, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel og felles forsikring for bygget.

Valgfritt TV-abo og økning av hastighet for internett faktureres den enkelte beboer direkte.

TV:
Beboere bestiller selv TV fra RiksTV eller Allente.

Internett:
Internett leveres av GlobalConnect. Basishastighet på 2/2mbps er inkludert i løpende avtale.

Fellesutgiftene er stipulert, ettersom borettslaget ikke har hatt et fullt driftsår. Kjøpere må derfor påregne at endelige fellesutgifter kan avvike, og at nytt styre også kan beslutte å øke felleskostnadene ut fra ønske om høyere driftskapital eller ifm. vedlikeholdstiltak. Fellesutgiftene vil være påvirket av sameiets og borettslagets vedtak og det må påregnes avvik fra dagens beløp og estimater. Fellesutgiftene utgjør borettslagets andel av sameiets utgifter, og særlige tjenester for borettslaget.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett leveres av GlobalConnect. Basishastighet på 2/2mbps er inkludert i løpende avtale.

Valgfritt TV-abo og økning av hastighet for internett faktureres den enkelte beboer direkte.

TV:
Beboere bestiller selv TV fra RiksTV eller Allente.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 41 andeler og eier 41 (alle boligseksjoner) av 77 seksjoner i Eierseksjonssameiet Sinsenterrassen 2B. De øvrige seksjonene består av 1. næringslokale (Sykkelbutikk/verksted) og 35 garasjeplasser. (Disse eies av eksterne eiere). USBL er forretningsfører for sameiet og borettslaget. Det er borettslaget som eier alle boligseksjonene, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andelseier har eksklusiv bruksrett til én leilighet/andel og tilhørende fellesarealer i bygget. Kjøpere er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for borettslaget og sameiet som borettslaget er del av. Selger står fritt til å gjøre endringer og tilpasninger i Borettslagets vedtekter. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i både sameiets og borettslagets vedtekter, husordensregler, budsjett, årsberetninger, vedtak fra årsmøter/generalforsamlinger mm.

Borettslaget har enerett til fellesarealer som kun betjener boligseksjonene i sameiet, mens næringsseksjonene (herunder også garasje) har enerett til fellesarealer som kun betjener næringsseksjonene.

Borettslaget er nyetablert ved fusjon med aksjeselskap som tidligere eide seksjonene som borettslaget nå eier, som innebærer at de regnskapsmessige og skattemessige verdier i aksjeselskapet som tidligere eide seksjonene videreføres i Borettslaget. Det nevnes for ordens skyld at skattemessige inngangsverdier i Borettslaget er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen/seksjonene. Borettslagets andel av sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles mellom andelseierne basert på den fordelingsbrøken som ble etablert ved stiftelsen, som tar utgangspunkt i areal. Kjøper er kjent med at Borettslaget i henhold til lov om borettslag § 5-20, har legalpant som sikkerhet for andelseierens forpliktelser overfor Borettslaget. Selger står fritt til å inngå nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for Borettslaget før overtagelse. Selger vil etter gjennomført salg påse at det blir innkalt til et konstituerende møte/generalforsamling, og at det i møtet velges et styre i Borettslaget.

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. Kjøpere må påregne utleievirksomhet av usolgte andeler.

Borettslagets budsjett er satt opp basert på tidligere års drift av gården. Det er budsjettert med kr. 150.000,- til løpende vedlikehold i budsjettet. Det gjøres oppmerksom på at gården er fra 1989 og at det generelt i eldre gårder må påregnes fremtidige utbedringer som kan påvirke borettslagets vedlikeholdsbudsjett. Dette vil igjen kunne føre til økte felleskostnader.

Følgende vedlikehold er utført de senere år:

Det ble skiftet belegg på gulv i leilighetskorridorer (fellesareal) i januar 2025.
Byttet vifte i et felles avtrekksystem i 2025.

Det ble montert nye postkasser i 2025.
Oppganger og leilighetsdører er malt i 2024.
Fasader ble vasket og det ble utført utvendig maling av vinduer i 2019.
Det ble installert ny heis i 2012
Det ble montert nye varmtvannstanker til felles varmtvann i 2009.

Der ikke annet er oppgitt er alle fellesanlegg og felles infrastruktur fra byggeår.

Vinduene i bygget er fra byggeår. Ved knuste eller punkterte vinduer er andelseier selv ansvarlig for skifte av glass. Utvendig vedlikehold eller utskifting av vinduer er borettslagets ansvar og er evt. noe som må godkjennes av generalforsamlingen.

Oppussing generelt:
Det kreves ingen søknad til styret ved generell oppussing av leiligheten. Unntaket er ved endring av bærende konstruksjoner (eks. bærevegger). Ved slike endringer skal det søkes styret og Plan og bygg. Beregninger fra byggteknisk ingeniør skal legges ved og arbeidet skal utføres av fagmann med ansvarsrett. Styret kan kreve arbeid omgjort dersom ikke godkjent søknad foreligger. Trappeoppganger skal holdes rene i hele oppussingsperioden. iSekk eller Tomwil Smartsekk skal tydelig merkes med navn og hentedato. Hentedato må være innen 2 uker.

Oppussing kjøkken:
Renovering av kjøkken krever ingen søknad til styret. Ved renovering av kjøkken skal det installeres automatisk vannlås. Sensorer skal legges under kjøkkeninnredning som igjen er koblet til automatisk vannlås. Dette er et byggteknisk krav. Ved bytte av kjøkkenvifte skal dette gjøres i samråd med Styret/ Ullensaker Ventilasjon. Dette for å sikre at ikke det settes inn vifter som påvirker avtrekk på feil måte.

Oppussing bad:
Renovering av bad og våtrom krever ingen søknad til styret, men andelseier står ansvarlig for at arbeidet utføres av fagfolk og i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

Vi oppfordrer beboere til å benytte dusjkabinett. Dette er ikke et krav, men erfaringsmessig gir dette økt sikkerhet iht. langsiktige vannskader. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte på badet. Det er en felles vifte i gården som sørger for avtrekk fra bad. Vann og avløpsrørene er fra byggeår.
Andelseiere er ansvarlig for eget bad og sluk. Ved bytte av sluk, eller ved større oppgraderinger av badet står andelseieren ansvarlig for at arbeidet utføres av fagfolk med ansvarsrett. Bytte av sluk skal meldes til plan og bygg. Det anbefales at dette utføres på en slik måte at en evt. senere rørfornying lar seg gjøre uten inngrep i badet. Ved bytte av sluk skal taket i leiligheten under settes tilbake til samme stand som før slukbyttet. En andelseier kan ikke nekte at sluket blir byttet i etasjen over og skal medvirke til dette på en positiv måte.

Det er et felles avtrekkssytsem i bygget. Systemet er ikke prosjektert etter dagens tekniske krav.
Det er viktig at alle andelseiere sørger for at lufteluker i yttervegger ikke tildekkes.
Det må ikke kobles avtrekksvifter på bad.
Det er ikke tillatt å øke kapasitet på kjøkkenvifter. Individuell bruk av avtrekk vil påvirke luft/lukt i andre leiligheter på samme avtrekkskanal.

Teknisk garasje:
Garasjeanlegget går over 2 plan (4 halvplan) og er konstruert med synlig fjell i dagen. Tilsiget av grunnvann fra fjell dreneres gjennom pumpekum. Det er viktig at det er ventilasjon i garasjen og at vann pumpes ut. Det har ikke blitt gjort

utbedringer/oppgraderinger av betydning i garasjeanlegget siden byggeår. Det vil alltid være tilsig av vann fra fjell i garasjeanlegget. Men for å sikre bedre klima i anlegget har borettslaget/sameiet avtalt at eier av garasjeplassene for egen regning skal etableres en ny og mer driftssikker pumpekum og sørge for noe bedre ventilasjon i anlegget. I tillegg skal nedkjørselen utbedres med fuktsperre.

Vedlikeholdsansvaret er nærmere beskrevet i sameiets vedtekter, som borettslaget som seksjonseier må etterleve.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Borettslagets forsikring
IF Forsikring
Polisenr. SP440255.13.2

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 757 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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
En sentral beliggenhet i trivelige omgivelser, i et boligområde på Sinsen. Gangavstand til Grünerløkka, Torshov, Løren og Tøyen med sine populære cafeer, restauranter, butikker og nisjeforretninger. Et lite steinkast unna er idylliske Rosenhoff med kolonihage og trehusbebyggelse. Av matbutikker har man en Bunnpris i Sinsenterrassen, Rema 1000 Rosenhoff, nærbutikken på Schouterrassen, samt Bunnpris og Kiwi i Trondheimsveien. Knutepunktet Sinsen og Carl Berner tilbyr alt man trenger av fasiliteter og hyggelige nabolagskafeer og spisesteder som bl.a Carls, Backstube. Flotte parker i umiddelbar nærhet, som idylliske Torshovdalen, Torshovparken og Sinsenparken med sandvolleyballbane, bordtennisbord og Sinsen Tennisklubb med flere tennisbaner. Ellers Ola Narr, Botanisk hage og Tøyenparken. På Rosenhoff serverer de dessuten nydelige vafler i kolonihagen på søndager. Ønsker du en lengre tur er det koselige stier langs Akerselva fra byen og opp til Maridalen. For de mer sporty finnes SATS, Sterk, Bare trening og Fresh Fitness innen gangavstand. Meget godt tilbud av offentlig transport i nærområdet. Trikk og buss fra Trondheimsveien. T-bane på Sinsen og

Carl Berner, som går begge retninger og sørger for enkel adkomst til bl.a. Bl-Nydalen, Blindern eller Majorstuen. Sinsenterrassen 2B har en perfekt beliggenhet for dem som ønsker å bo i et sentralt område med flotte rekreasjonsarealer i umiddelbar nærhet, samtidig som byens urbane fasiliteter ligger en spasertur unna.

Offentlig kommunikasjon

Umiddelbar nærhet til t-bane, buss og trikk.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 09.10.1989. Brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest fra 11.5.2012 for utskifting av heis.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøper påtar seg risikoen for eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/200/41:
22.04.1958 - Dokumentnr: 4338 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:200
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1988 - Dokumentnr: 53388 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:200
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2021 - Dokumentnr: 111522 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 74/1698

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 boligseksjonene, 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, 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 kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med denne eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til byggesakkyndig og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på at selger ikke har kunnskap om leiligheten, og kjøper må sette seg nøye inn i tilstandsrapport og leilighetens tilstand for øvrig. Leiligheten har tidligere vært benyttet som utleiebolig. Selger har ikke bebodd leiligheten, og har således begrenset kunnskap om leiligheten. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å undersøke boligen nøye. Gjerne sammen med bygningssakkyndig/fagpersonell.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Leiligheten har vært utleid. Selger vil ved overtagelse levere alle nøkler de har tilgjengelig. Men det kan ikke forventes komplett nøkkelsett til leiligheten og nøkler kan ha kommet på avveie. Kjøper må selv påkoste nye låser/nøkler. Leiligheten og boden (dersom det følger med bod) vil ikke bli vasket før overtagelse.

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 kan ikke tegnet boligselgerforsikring iht. vilkår.

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. 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.

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.

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.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 10 000,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 4 500,-

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

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

Sinsenterrassen 2B – andel 40

Sinsenterrassen 2B

Nabolaget Sinsen - vurdert av 269 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	**6 min**
589 elever, 30 klasser	0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	**8 min**
160 elever, 12 klasser	0.7 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	**12 min**
655 elever, 36 klasser	1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**16 min**
504 elever, 32 klasser	1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**18 min**
104 elever, 8 klasser	1.4 km
Foss videregående skole	**21 min**
600 elever, 20 klasser	1.8 km
Kuben videregående skole	**4 min**

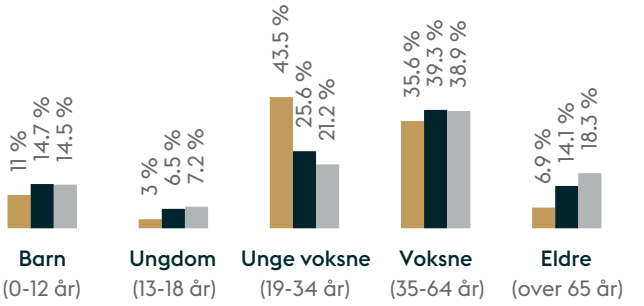
Offentlig transport

Sinsenterrassen	**2 min**
Linje 17	0.1 km
Sinsen T	**3 min**
Linje FB1, 31, 380, 390, 390E	0.2 km
Sinsen	**9 min**
Linje 4, 5	0.4 km
Grefsen stasjon	**10 min**
Linje RE30, R31	0.9 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	8.4 km

Barnehager

Espira Torshovdalen barnehage ...	**8 min**
74 barn	0.4 km
Askeladden barnehage (1-5 år)	**6 min**
45 barn	0.4 km
Sinsen barnehage (1-5 år)	**6 min**
133 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sinsen	3 127	1 847
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Sinsenparken	6 min
Sinsen skole	6 min
Fresh Fitness Sinsen	8 min
SATS Carl Berner	9 min

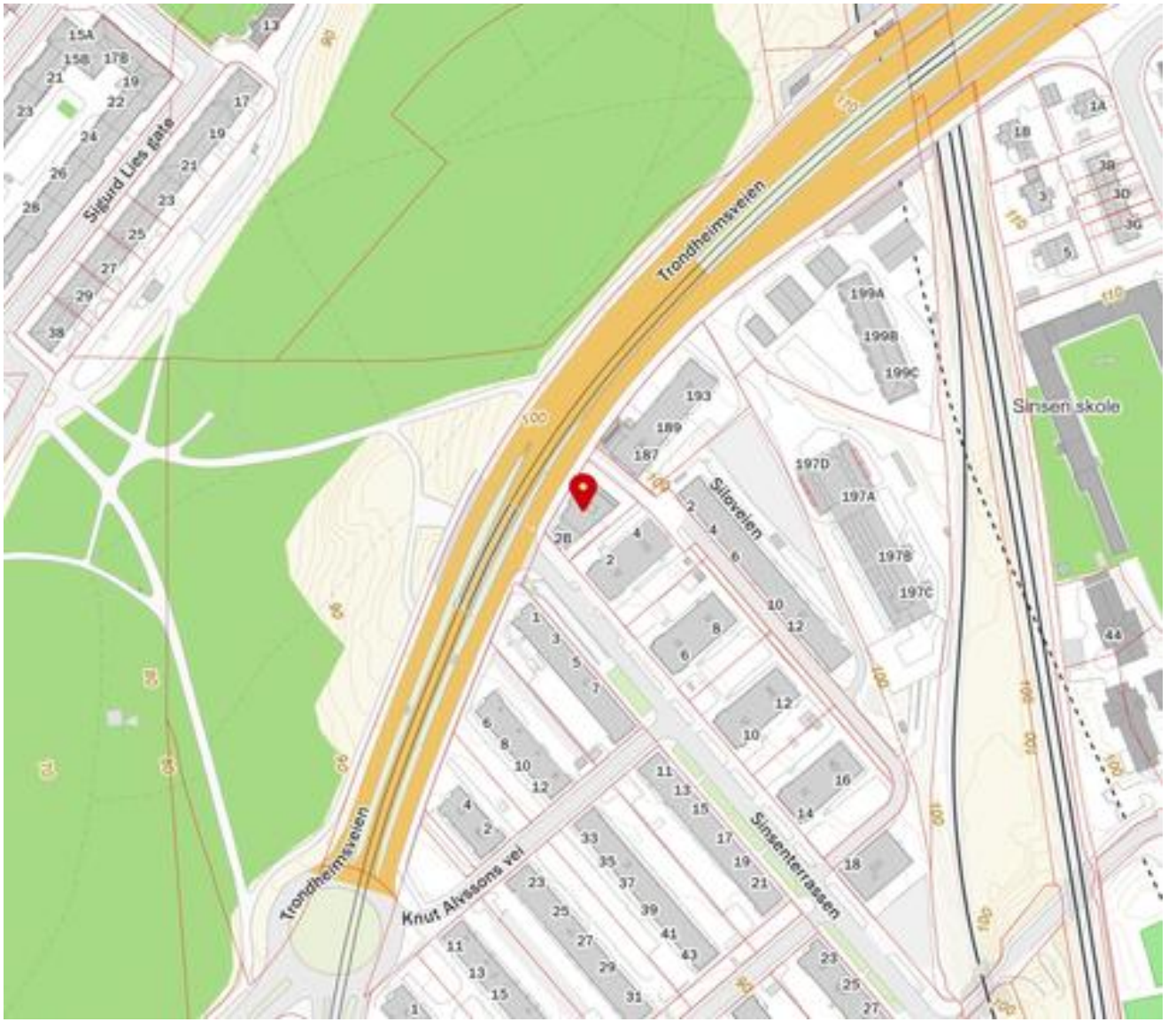
«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

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

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Sinsenterrassen 2 B, 0574 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 200
Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1851

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

Norsk takst

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

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

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

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

Utkast

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Sinsenterrassen 2 B, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 200
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sinsenterrassen 2 B, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 200
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3 roms hjørne / endeleilighet beliggende i byggets 5. etasje / toppetasje.
Stor terrasse med utgang fra stue. Flott panoramautsikt ut over byen og fjorden.

Leilighetens innvendige overflater, utstyr og innredning er i stor grad eldre, har derfor et noe utidsmessig uttrykk.
Leiligheten har behov for renovering / oppgraderinger.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Leilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Frittstående boliggård oppført over 6. etasjer samt 2 garasjeplan.
Heis til etasjen.
Felles takterrasse.
Bygning oppført i støp betong. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Etasjeskiller av betong.
Yttervegger i betong, fasader forblendet med teglsten.
Flatt yttertak. Tak trolig tekket med takmembran / asfaltpapp og belagt med betongheller. Innvendig nedløp.
Yttertak fra byggeår.
Støpte trapper belagt med fliser i felles trappegang.
Garasjeanlegg over 2 plan (underjordisk) med synlig fjell i dagen. Det ble registrert fukt i garasjeanlegg.
Tilsig av vann fra fjell dreneres stort sett via pumpekum på det laveste planet i garasjeanlegget.
Røranlegg i gården fra byggeår.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1989.

Entredør med B30 (branndør).
Malt terrasseskyvedør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra byggeåret.

Terrasse i betong. Gulv belagt med betongheller. Oppmurt rekkverk i teglsten. Rekkverk avsluttet med stålrekkverk over oppmurt del.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Belegg.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Malt betonghimling.

Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskillere i betong.

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

Malt glatt dører.

Garderobeskap i begge soverom.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Bad/wc med badekar. Servant. Speilskap og lys over servant.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Flislagt gulv med varmekabler (varmekabler ikke testet). Fliser til brystning på vegg, øvrige veggflater med malt glassfiberstrie. .
Malt betonghimling.
Avtrekk fra bad fra felles felles motor / avtrekksanlegg i bygget.

Badet har eldre plastsluk uten synlig klemring og det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt.
Ikke mulighet for måling av fukt i bunnsvill da den er utført i galvanisert stål og derfor målt i vegg mot bad.

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med folierte glatte fronter. Benkeplate med nedfelt dobbel vaskekum.
Fliser over benk ved komfyr.
Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.
Ventilatorvifte med eget avtrekk og fra felles motor / avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er eldre vannledninger i leiligheten eldre kobber og kobber med plastkappe.

Avløpsrør av plast. Avløpsrør i plast under kjøkkenbenk.

Naturlig lufteventiler i vegg i soverom.
Mekanisk avtrekk fra bad fra felles motor / avtrekksanlegg i bygget.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Sinsenterrassen 2 B, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 200
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk oppvarming. Panelovner.

Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.

Automatsikringer. Tavle plassert i entre.
Målavleser og hovedbryter med skrusikringer plassert i kjeller / u. etasje.
Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av eier.

Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

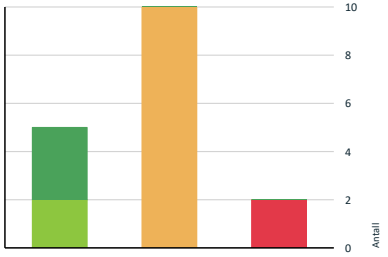
Leilighet

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

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

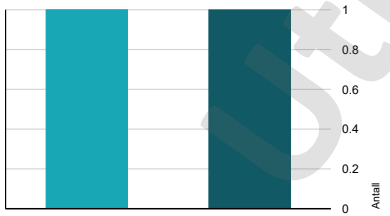
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / wc > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Utkast

Sinsenterrassen 2 B, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 200
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1989

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Leiligheten har vært benyttet til utleie.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Felles trappegang / trapperom malt.

UTVENDIG

Bygning generelt

Frittstående boliggård oppført over 6. etasjer samt 2 garasjeplan.
Heis til etasjen.
Felles takterrasse.
Bygning oppført i støp betong. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Etasjeskiller av betong. Yttervegger i betong, fasader forblendet med teglsten.
Flatt yttertak. Tak trolig tekket med takmembran / asfaltpapp og belagt med betongheller. Innvendig nedløp.
Yttertak fra byggeår.
Støpte trapper belagt med fliser i felles trappegang.
Garasjeanlegg over 2 plan (underjordisk) med synlig fjell i dagen. Det ble registrert fukt i garasjeanlegg.
Tilsig av vann fra fjell dreneres stort sett via pumpekum på det laveste planet i garasjeanlegget.
Røranlegg i gården fra byggeår.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1989.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Vindu i stue tar noe i karm ved åpning/lukking.
Slark på enkelte vindushåndtak.
Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vindushåndtak etterses.



Vinduer er generelt av eldre årgang, har en del værslitasje og har vesentlig dårligere isolasjonsverdi enn dagens nye vinduer.

TG 2 Dører

Entredør med B30 (branndør).
Malt terrasseskyvedør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra byggeåret.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Treghet ved åpne og lukke av terrasseskyvedør.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Generelt vedlikehold av terrassedør utvendig og innvendig må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betong. Gulv belagt med betongheller. Oppmurt rekkverk i teglsten. Rekkverk avsluttet med stålrekkverk over oppmurt del.

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

Rekkverket er 113 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Sinsenterrassen 2 B, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 200
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulvflater består av:
Belegg.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Malt betonghimling.

Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte merker på belegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for overflatebehandling/utskiftninger i forbindelse med eierskifte må påregnes.

TG 2 Etasjeskille

Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

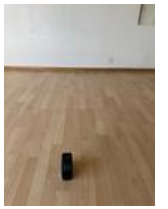


Foto viser nivellering med krysslaser i soverom

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Malt glatt dører.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i begge soverom.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD / WC

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Bad/wc med badekar. Servant. Speilskap og lys over servant.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Flislagt gulv med varmekabler (varmekabler ikke testet). Fliser til brystning på vegg, øvrige veggflater med malt glassfiberstrie. .
Malt betonghimling.
Avtrekk fra bad fra felles felles motor / avtrekksanlegg i bygget.

Badet har eldre plastsluk uten synlig klemring og det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt.

Årstall: 1989

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forksriftkrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Foto viser bad

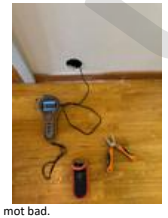


Foto viser bad

5. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke mulighet for måling av fukt i bunnsvill da den er utført i galvanisert stål og derfor målt i vegg mot bad.
Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.



Boret hull i soverom mot bad.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med folierte glatte fronter. Benkeplate med nedfelt dobbel vaskekum.
Fliser over benk ved komfyr.
Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis slitasje og sår på innredning. Enkelte fronter må justeres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



Vannlås under kjøkkenbenk.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilatorvifte med eget avtrekk og fra felles motor / avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn. Utskifting bør påregnes i forbindelse med nytt kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er eldre vannledninger i leiligheten eldre kobber og kobber med plastkappe.

Årstall: 1989

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Sinsenterrassen 2 B, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 200
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsrør i plast under kjøkkenbenk.

Årstall: 1989

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

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig lufteventiler i vegg i soverom.
Mekanisk avtrekk fra bad fra felles motor / avtrekksanlegg i bygget.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

TG 2 Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Panelovner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre panelovner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På sikt er det behov for nye panelovner.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 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.

Automatsikringer. Tavle plassert i entre.
Målavleser og hovedbryter med skrusikringer plassert i kjeller / u. etasje.

Det er ikke motatt samsvarserklæring på det elektriske av eier.

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.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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?
   Ja

Utkast

Sinsenterrassen 2 B, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 200
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapport

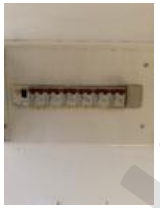
Inntak og sikringsskap

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?
    Ja
    Ledningsnettet er eldre og det foreligger lite informasjon med hensyn til el-anlegget før nåværende eier. El-kontroll anbefales

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringskap



Løs stikk til komfyr på kjøkken

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.

Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

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

Utkast

Sinsenterrassen 2 B, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 200
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

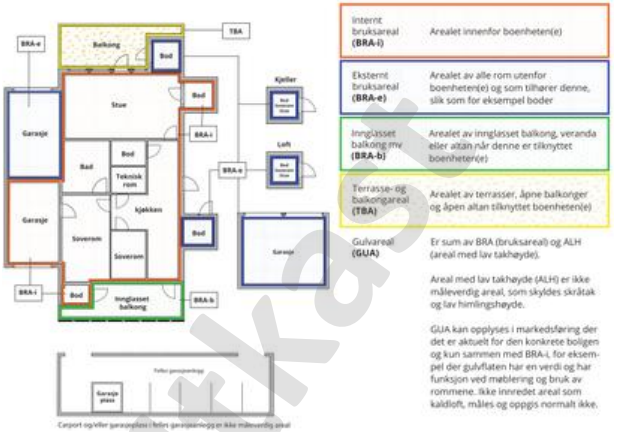
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	65			65	20
Kjeller		4		4	
SUM	**65**	**4**			**20**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré / gang, Bad / wc, Kjøkken, Stue, 2 soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takterrasse ca. 20 m² med utgang fra stue.

Kanal / sjakter er medtatt i arealer.
Innvendig målte arealer.

Leiligheten disponerer 1 bod ca. 4 m² i kjeller.

«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."

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utkast

Sinsenterrassen 2 B, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 200
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Kun takstmann	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	200		0	756.9 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Eiet

Adresse
Sinsenterrassen 2 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ /Borettslaget Sinsenterrassen 2 B		Usbl - TLF 22 98 38 00	SINSEN PROSJEKTER HOLDING AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
40

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentralt beliggende på Kort vei til gode kommunikasjoner med buss og trikkforbindelse.
Godt utvalg i forretninger og servicetilbud, samt lett adkomst til sentrum.
Store grønt og rekreasjonsarealer i Torshovparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og div. beplantning.
Stor felles takterrasse.

Utkast

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslaget (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Utkast

Sinsenterrassen 2 B, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 200
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Utkast

Sinsenterrassen 2 B, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 200
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utkast

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: SINSENTERRASSEN 2B

Postnummer: 0574 Sted: OSLO

Gr.nr.: 83 B.nr.: 200 Seksjonsnr.:

Andelsnr. 1-41 Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1989

Selger og kjennskap

Navn på selger: SINSEN PROSJEKT HOLDING AS

Er selger hjemmelshaver? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver: SINSENTERRASSEN 2B BRL

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: NORDVIK

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 2024

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☐ Ja ☒ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☒ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: if Polisenummer: SP 6371138.1.1

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☒ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☒ Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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 ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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.

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☐ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

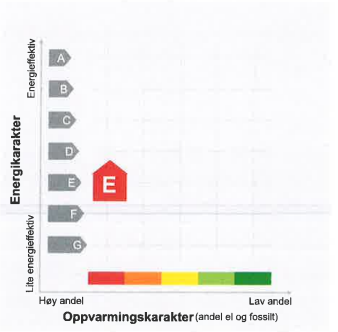
Eiendommen og leilighetene har vært benyttet i utleievirksomhet av tidligere eier. Selger har begrenset kjennskap til eiendommen og oppfordrer interessenter til å undersøke eiendommen, gjerne med fagkyndig. For øvrig vises til opplysninger i salgsoppgaven og tilstandsrapport.

Sted og dato: Oslo 30/1-2025

Signatur	Signatur
LUDVIG NORD-VARHAUG	
Blokkbokstaver	Blokkbokstaver

ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenterrassen 2B
Postnummer	0574
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	200
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81087695
Bruksenhetsnummer	H0409
Merkenummer	Energiattest-2025-68950
Dato	20.01.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Budsjettforslag

Sinsenterrassen 2B Borettslag

		Budsjett	Kommentar	Tilknytni
	INNTEKT			
3600	Driftskostnad	1 167 405		
	Sum inntekt	**1 167 405**		
	KOSTNAD			
5330	Styrehonorar	-41 000	Beregner ca kr 1 000.- pr enhet	
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-5 800	Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar	
6200	Strøm - og energikostnader	-160 000	Strøm til fellesareal + felles varmtvannsberedere	
6310	Vaktmester	-76 500	Iht tilbud fra Servicestab AS	
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-141 200	2 stk restavfall som tømmes 3x pr uke lagt inn 6% økning 2025 pris	
6329	Vann og avløp årsgebyr	-83 700	areal a1,3 x 36,84 (areal&1_tegnin). (2025 pris)	
6329	Vann og avløp forbruk	-83 700	areal a1,3 x 36,84 (areal&1_tegnin.).	
6340	Heisalarm	-5 000	1 heis. Avtale må inngås	
6341	Brannalarm	-20 000	Tilknytning brannsentral. Avtale må inngås	
6361	Fast renhold	-67 700	Iht avtale med Servicefolk	
6364	Mastleie	-12 600	Iht avtale med Servicefolk	
6390	Andre driftskostnader	-2 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte	
6420	Bevar HMS	-8 000	Internkontrollsystem for løpåpågi HMS.	
6500	Verktøy og redskaper	-3 000		
6510	Lyspærer, lysrør, shringer	-5 000		
6551	Lås og beslag	-10 000		
6601	Vedlikehold	-150 000	Generelt vedlikehold - reparasjon av bygningsmasse	
6602	VVS anlegg	-30 000	Servicevoiale tekniak anlegg. Avtale må inngås.	
6611	Heis	-18 000	Sikkerhetskontroll 1 heis. Avtale med INSPECTA Utføres hvert 2.år + Orona Norway as kontroll og ettersyn av heisen.	
6617	Brannvernutstyr og -varsling	-5 750	Avtale med Firecalle. Håndslokkere, nødlys. Brannteknisk kontroll	
6663	Ventilasjon	-15 000	Diverse vedlikehold og reparasjon	
6700	Revisjonshonorar	-9 280	I henhold til avtale med revisor KPMG. Årlig pris + onboarding. Pris 2025 vil vøxe kr 6.200,-	
6710	Forretningsførerhonorar	-93 375	Iht avtale med Usbl	
7500	Forsikringer	-123 000	Bygningsforsikring. Gjeldene bygningsforsikring 2024. Må endres til forsikring boligselskap	
7770	Botalingskostnader	-1 500	Bankgebyr	
7790	Andre kostnader	-1 000	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker	
	Sum kostnad	**-1 167 405**		
	Driftsresultat	**0**		
	FINANSPOSTER			
	Netto finansposter	**0**		
	Årsresultat	**0**		
8970	Overført til annen egenkapital	0		
	Sum overføringer	**0**		
	DISPONIBLE MIDLER			
	Årsresultat	**0**		
	Endring disponible midler	**0**		

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normalkall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

VEDTEKTER FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET

SINSENTERRASSEN 2B

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 20.1.2025

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Sinsenterrassen 2B.

Sameiet består av 77 seksjoner. Seksjon 1 er næringsseksjon, seksjonene 2-42 er boligseksjoner og seksjonene 43-77 er 34 stk. garasjeseksjoner organisert som næringsseksjoner. Sameiet er etablert på eiendommen gnr. 83 bnr. 200 i Oslo kommune. Eierbrøk er fastsatt i henhold til areal.

Samtlige boligseksjoner er eiet av Sinsenterrassen 2B Borettslag (Borettslaget). For Borettslaget og andelseierne gjelder egne vedtekter, som regulerer Borettslagets rådighet over boligseksjonene, og videre andelseiernes rettigheter og forpliktelser i Borettslaget. Andelseiere i Borettslaget må følge både sameiets og Borettslagets vedtekter og husordensregler.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesarealer.

Rettigheter og forpliktelser i henhold til disse vedtekter følger nåværende og fremtidige eiere av seksjonene på eiendommene.

Hoveddel (herunder eventuelle tilleggsdeler) og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av tinglyst seksjonering.

2. Råderett

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet slik dette følger av vedtektene og lov om eierseksjoner. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes og leies ut.

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, bortsett fra borettslag og øvrige institusjoner som nevnes i eierseksjonsloven § 23.

Eiere av garasjeseksjoner kan fritt selge eller leie ut parkeringsplasser (samlet eller enkeltvis), men skal melde i fra til forretningsfører hvem som til enhver tid benytter hver plass. Andelseiere i Borettslaget har fortrinnsrett til å leie parkeringsplasser når det skal inngås nye leie- eller bruksrettsavtaler. Fortrinnsretten gjelder likevel ikke for parkeringsplasser som er kjøpt av andelseiere i Borettslaget. Fortrinnsretten gjelder ellers på like og slike vilkår som eiere av garasjeseksjoner fastsetter.

3. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Borettslaget (andelseierne i Borettslaget) har enerett til bruk av fellesarealer som kun betjener boligseksjonene i sameiet, mens næringsseksjonene (herunder også garasje) har enerett til bruk av fellesarealer som kun betjener de respektive næringsseksjonene.

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

Vedlikeholdsplikt for seksjonseier (bolig: andelseier)

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

For boligseksjonene (som alle er eiet av Borettslaget) faller vedlikeholdsplikten for bruksenhetene i medhold av denne bestemmelsen på andelseier, slik det er regulert i vedtektene for Borettslaget.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt (og tilsvarende for andelseierne i Borettslaget) omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og kjøkkenvifte.

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i, tredje, fjerde og femte ledd, herunder utskifting av vinduer.

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

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

Seksjonseiere skal sørge for at bruksenhetene holdes fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr, plikter eier eller bruker av bruksenhetene å straks å melde fra skriftlig til styret i sameiet.

For boligseksjonene er det i vedtektene for Borettslaget inntatt tilsvarende forpliktelse for andelseierne til å holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like, med mindre annet fremgår av disse vedtektene. Vedlikeholdet

skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Dersom utskifting etter denne bestemmelsen gjør det nødvendig å gripe inn i boenheter og gjøre etterfølgende tilbakeføringstiltak begrenset til boenhetene skal kostnader til dette ikke belastet næringsseksjonene.

For boligseksjonene eiet av Borettslaget gjelder at andelseieren i Borettslaget 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 seksjonseier (andelseieren) eller annen bruker av boligen.

Næringsseksjonene skal likevel ikke dekke kostnader ved utbedring, utskifting av bygningsdeler, vinduer og ytterdører som kun tjener boligseksjonene/Borettslaget. På samme måte skal ikke boligseksjonene/Borettslaget dekke kostnader ved utskifting / utbedring av bygningsdeler, herunder vinduer og ytterdører som kun tjener næringsseksjonene (herunder også garasjeseksjonene).

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Næringsseksjonene skal likevel ikke dekke kostnader til drift og tiltak som alene knytter seg til boligseksjonene/Borettslaget og vise versa. Næringsseksjonene skal etter dette ikke dekke tilbakeføringskostnaden for sameiet når kostnaden utløses ved vedlikehold av felles rør som kun fører til oppgraderinger av boligseksjonene (eksempelvis ved full rehabilitering av baderom ved rørrehabiliteringer).

Garasjeseksjonene dekker alene utgifter til drift, vedlikehold og utskiftning av bygg som garasjeseksjonene omfatter.

Det samme gjelder for kostnader som isolert sett kun tjener boligseksjonene/Borettslaget - disse bæres alene av Borettslaget og fordeles mellom andelseierne etter intern fordelingsnøkkel.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

6. Seksjonseiernes ansvar utad

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

7. Årsmøtet

7.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Stemmene regnes etter sameiebrøk.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

For tiltak som nevnt under pkt. 14 omfattes ikke av denne bestemmelsen, ettersom stifters rett er inntatt som en stiftelsesforutsetning.

For saker som kun omhandler boligseksjonene/Borettslaget og deres forpliktelser internt har kun Borettslaget stemmerett for boligseksjonene og tilsvarende for næringsseksjonene.

7.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjonene møter Borettslaget ved styret eller representant utpekt av Borettslaget. Styreleder i sameiet og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

7.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder,

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede/representert på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.6 Møteledelse. Protokoll

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier

som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9. Styret

9.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre-fem medlemmer bestående av én representant for næringsseksjonen, én for samtlige parkeringsseksjoner og inntil tre fra Borettslaget (eier av samtlige boligseksjoner).

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige personer kan velges. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

9.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

9.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.5 Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

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

10. Mindretallsvern

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

11. Forretningsførsel, regnskap og revisjon

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha revisor jf. eierseksjonsloven § 65.

12. Bygningsmessige arbeider

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning vil kreve samtykke fra årsmøtet med minst to tredjedeler av stemmene.

Bygningsmessige arbeider som er omtalt under pkt. 14 krever ikke nytt årsmøtevedtak eller styregodkjenning.

13. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig misligholdt gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39

14. Vedtak med negativ betydning for stifter

Eierseksjonssameiets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er seksjonseier.

15. Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre enkelte arbeider på Eierseksjonssameiets eiendom. De øvrige seksjonseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på årsmøtet eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er seksjonsseier.

16. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

VEDTEKTER FOR SINSENTERRASSEN 2B BORETTSLAG

Fastsatt av stifter i anledning stiftelsen

Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 17.1.2025

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Sinsenterrassen 2B 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 Sinsenterrassen 2B, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Laget består av eiendommene:

Sinsenterrassen 2b, gnr. 83, bnr. 200, snr 2-42 i Oslo kommune.

Laget vil være del av eierseksjonssameiet Sinsenterrassen 2b, og borettslaget og andelseiere plikter å forholde seg til både borettslagets og sameiets vedtekter og husordensregler. Borettslaget (andelseierne i Borettslaget) har enerett til bruk av fellesarealer som kun betjener boligseksjonene i sameiet Sinsenterrassen 2b, mens næringsseksjonene (herunder også garasje) har enerett til bruk av fellesarealer som kun betjener de respektive næringsseksjonene.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 41 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(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 intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 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.

(3) Boder i 1. etasje fordeles til eksklusiv bruk av stifter ved salg.

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

(5) 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.

(6) Andelseierne er bundet at ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

(7) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

4. 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.

(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. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(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).

(9) Dette punkt 4 gjelder ikke for stifter av laget, som fritt kan eie og leie ut boliger.

5. 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.

6. Parkering

Det finnes garasjeplasser i Sameiet som borettslaget ikke har eierinteresser i.

Andelseiere i borettslaget har imidlertid fortrinnsrett til å leie parkeringsplasser når det skal inngås nye leie- eller bruksrettsavtaler. Fortrinnsretten gjelder ikke for parkeringsplasser som eventuelt er eller blir eiet av andelseiere i borettslaget. Fortrinnsretten gjelder ellers på like og slike vilkår som eiere av garasjeseksjoner fastsetter.

7. Vedlikehold

7.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige andelseierne og seksjonseierne slipper ulemper.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og kjøkkenvifte.

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Andelseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Andelseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, herunder utskifting av vinduer.

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

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

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.

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

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.

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.

8. Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde vedlike innvendige fellesarealer tilknyttet boligseksjonene, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like, med mindre annet fremgår av disse vedtektene, og så langt vedlikeholdet ikke ligger på andelseier eller sameiet i medhold av sameiets vedtekter pkt. 4.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at andelseiere slipper ulemper.

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.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utskiftning av ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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.

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

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen 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).

9.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales månedlig ved forfall. 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.

10. 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.

11. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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.

12. Styret

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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.

12.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representerer borettslaget utad og tegne dets navn.

13. Generalforsamlingen

13.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

13.2 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.

13.3 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) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) 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.

13.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

13.5 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.

13.6 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.

13.7 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.

13.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 13.4 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.

14. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

(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.

(3) 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.

(4) 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.

15. Vedtektsendringer

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

15.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

15.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre enkelte arbeider på borettslagets eiendom. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

16. Forholdet til borettslovene

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

Ordensregler for Sinsenterrassen 2B Borettslag

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boretttslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00-06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00-20:00
- Lørdager klokken 10:00-18:00

På helligdager tillates det ikke støyende arbeider mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 16.00 på jul-, påske- og pinseaften.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Hunder skal holdes i bånd på eiendommen.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner slik dette er regulert i vedtektene pkt 11.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletsgate 19 [illegible] 66 20 20

Brukstillatelse.

Nybygg - Boligblokk

Arbeidssted	Mat.nr	J.nr
"Sinsenterrassen"/Siloveien	Gnr. 83,bnr. 200	88/1305
Byggherre	Ansvarshavende	

Park Eiendom A/S
v/Kjell Kolstad
Heiasvingen 8
1177 OSLO 11

Siv.ing. Kjell Kolstad
HBC Sandviksveien 26
1322 HØVIK

ARJ/AG

Dato
9.10.1989

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

BRUKSTILLATELSE FOR 5. ETG.
MANGLER:

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.
2. Røykvarslere må oppsettes i alle boenheter.
3. Husbrannslanger må anskaffes.
4. Rekkverk må oppsettes på topp av støttemur, for innkjøring til garasjeanlegget.
5. Korrigerte plantegninger over 5 etg. må innsendes i 2 eks.
6. Før garasjeanlegg og andre arealer tas i bruk, må Bygningskontrollen varsles for besiktigelse.

For bygning med tilbyggrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den tyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
H.A. Rasch-Olsen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

Alt post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Alpha Heisconsult AS
Forneburingen 33
1360 FORNEBU

Dato: 11.05.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201201774-8 Saksbeh: Sissel Haugen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SINSENTERRASSEN 2B	Eiendom:	83/200
Tiltakshaver:	Sinsen Prosjekter AS c/o Johnsholm Boligforvaltning	Adresse:	Bygdøy allé 10, 0262 OSLO
Søker:	Alpha Heisconsult AS	Adresse:	Forneburingen 33, 1360 FORNEBU
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SINSENTERRASSEN 2 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.05.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.05.2012 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til: Sinsen Prosjekter AS c/o Johnsholm Boligforvaltning, Bygdøy allé 10, 0262 OSLO, hans.jacob@johnholm.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

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: 14-0397/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sinsenterrassen 2B - andel 40 0574 OSLO

Betegnelse: Gnr 83, bnr 200, snr 41 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no