

# Sinsenterrassen 23

SINSEN

notar



Prisantydning Kr. 5 690 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 66/71 kvm  
Megler Ernest Kastrati Tlf 482 90 120

NOTAR.NO

notar



# Sinsenterrassen 23

Gjennomgående & nyoppusset 3-roms m/  
sydvestvendt balkong | Bad & kjøkken 2024 |  
Vv.& fyring inkl | Sentral beliggenhet!

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Adresse         | Sinsenterrassen 23<br>0574 OSLO |
| Prisantydning   | Kr 5 690 000,-                  |
| Fellesgjeld     | Kr 76 513,-                     |
| Omkostninger    | Kr 157 140,-                    |
| Totalpris       | Kr 5 923 653,-                  |
| Fellesutgifter  | Kr 6 189,-                      |
| BRA-i/BRA Total | 66/71 m <sup>2</sup>            |
| Eierform        | Eierseksjon                     |
| Boligtype       | Eierleilighet                   |
| Byggeår         | 1937                            |
| Soverom         | 2                               |
| Etasje          | 3                               |

Velkommen til Sinsenterrassen 23 - En gjennomgående og pen 3-roms selveier beliggende i byggets 3. etasje. Leiligheten ble nyoppusset i 2024 og har en god og praktisk planløsning med entré og tilhørende kott, en lys og innbydende stue med god takhøyde og utgang til sydvestvendt balkong. Videre byr leiligheten på et moderne kjøkken og bad fra 2024. Hovedsoverommet er romslig og har stor skyvedørgarderobe, det andre soverommet er også av god størrelse og er innredet med garderobeskap. Boligen ligger svært sentralt på Sinsen, med kort vei til offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

Kort om boligen:

- Store vindusflater som gir godt med lysinnslipp
- God planløsning
- Vv. og fyring inkl.
- Sydvestvendt balkong
- Nyoppusset i 2024
- Separat kjøkken
- Lekker bad
- Bod på 5 m<sup>2</sup>
- Sentral beliggenhet!

## Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72  
0175 OSLO



### Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler  
482 90 120 / [ernest@notar.no](mailto:ernest@notar.no)



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Ditt nye nabolag  | 15 |
| Nøkkelinformasjon | 16 |
| Plantegning       | 32 |
| Vedlegg           | 34 |
| Budgivning        | 93 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

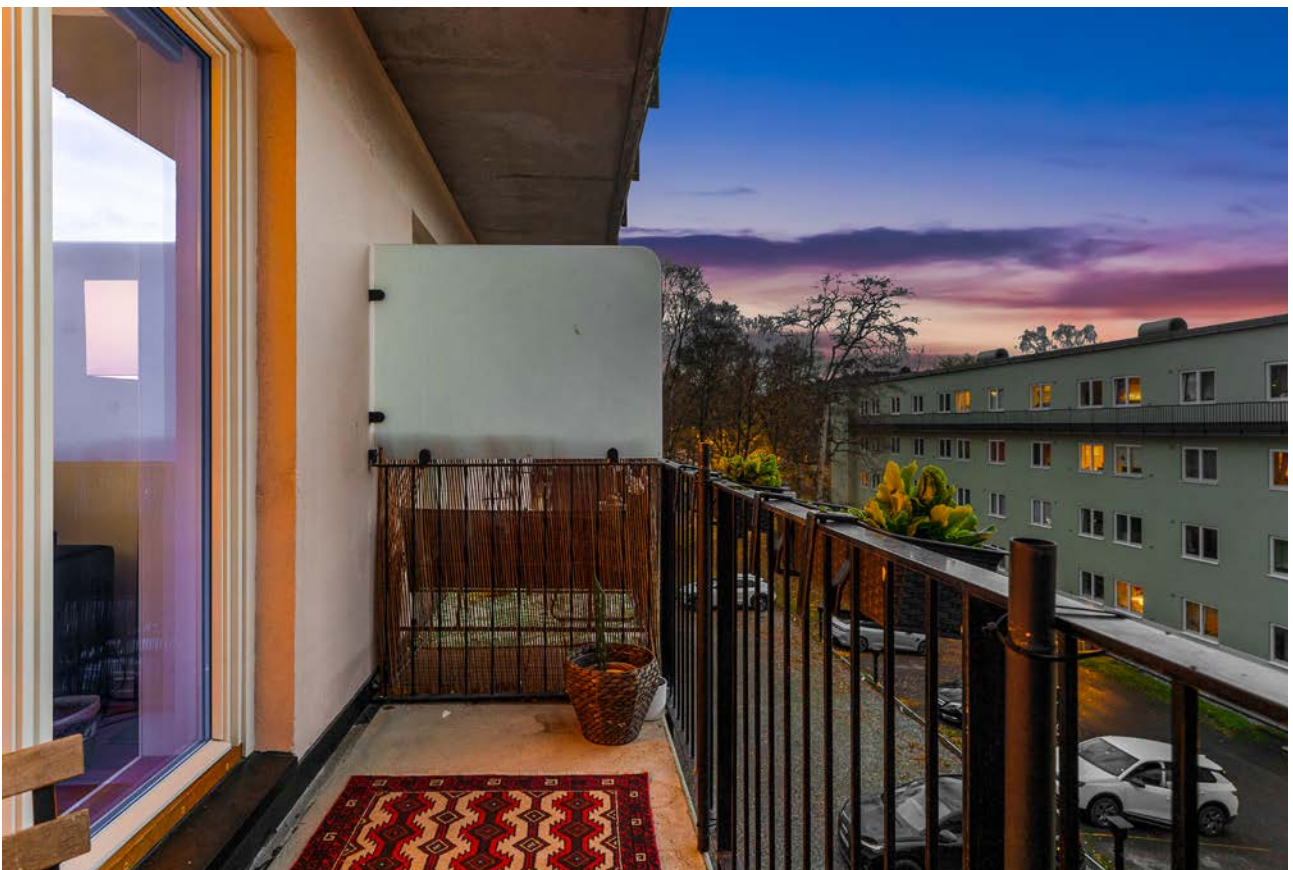
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



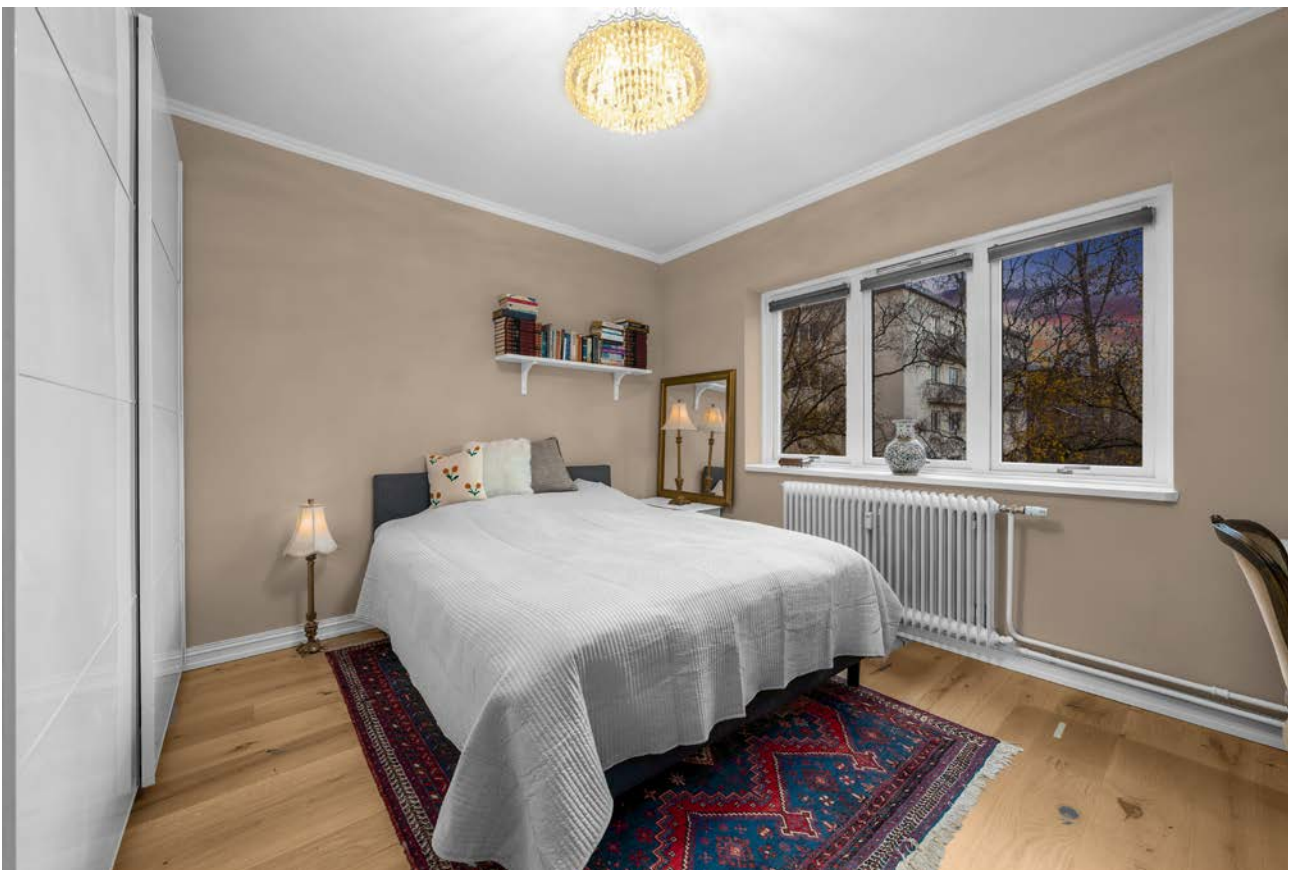
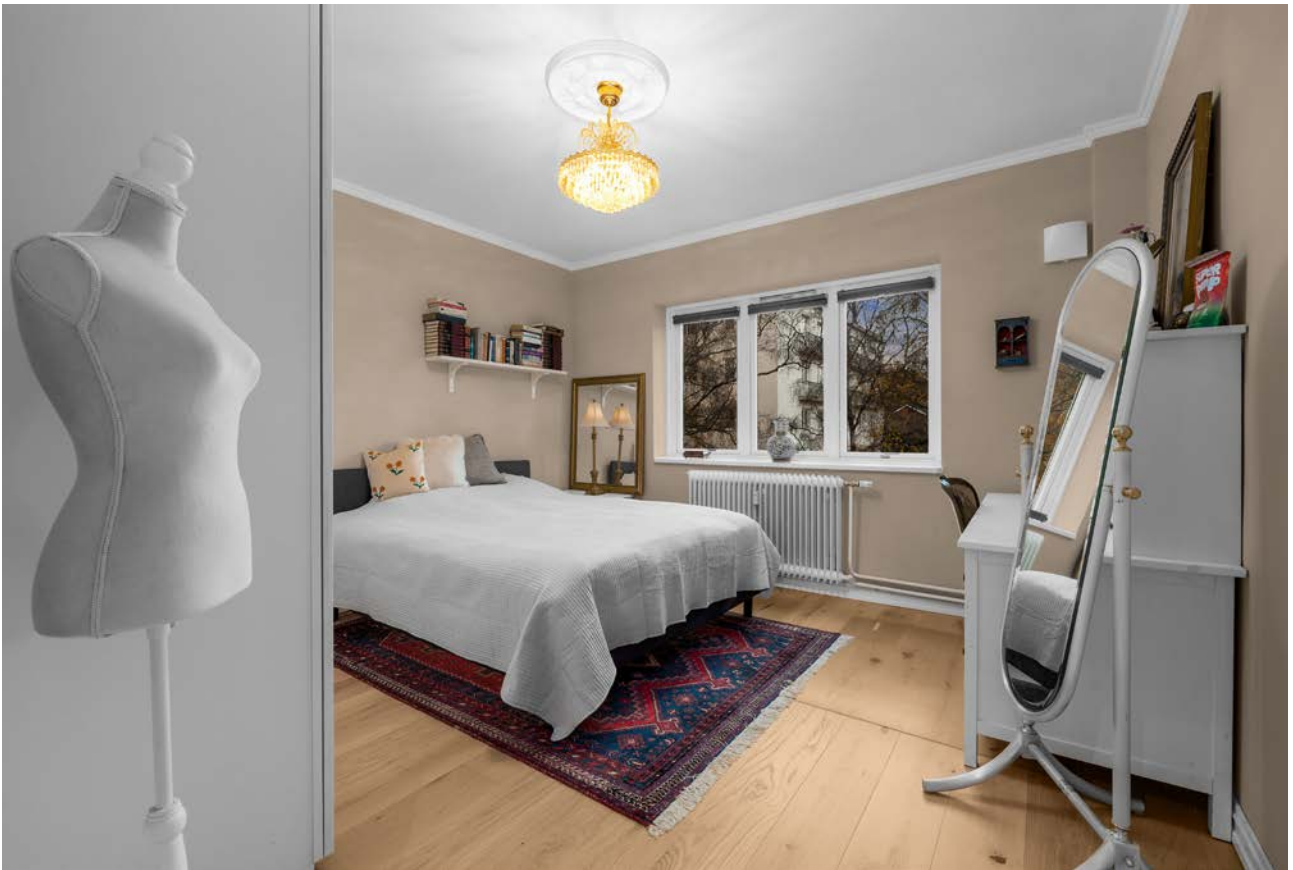






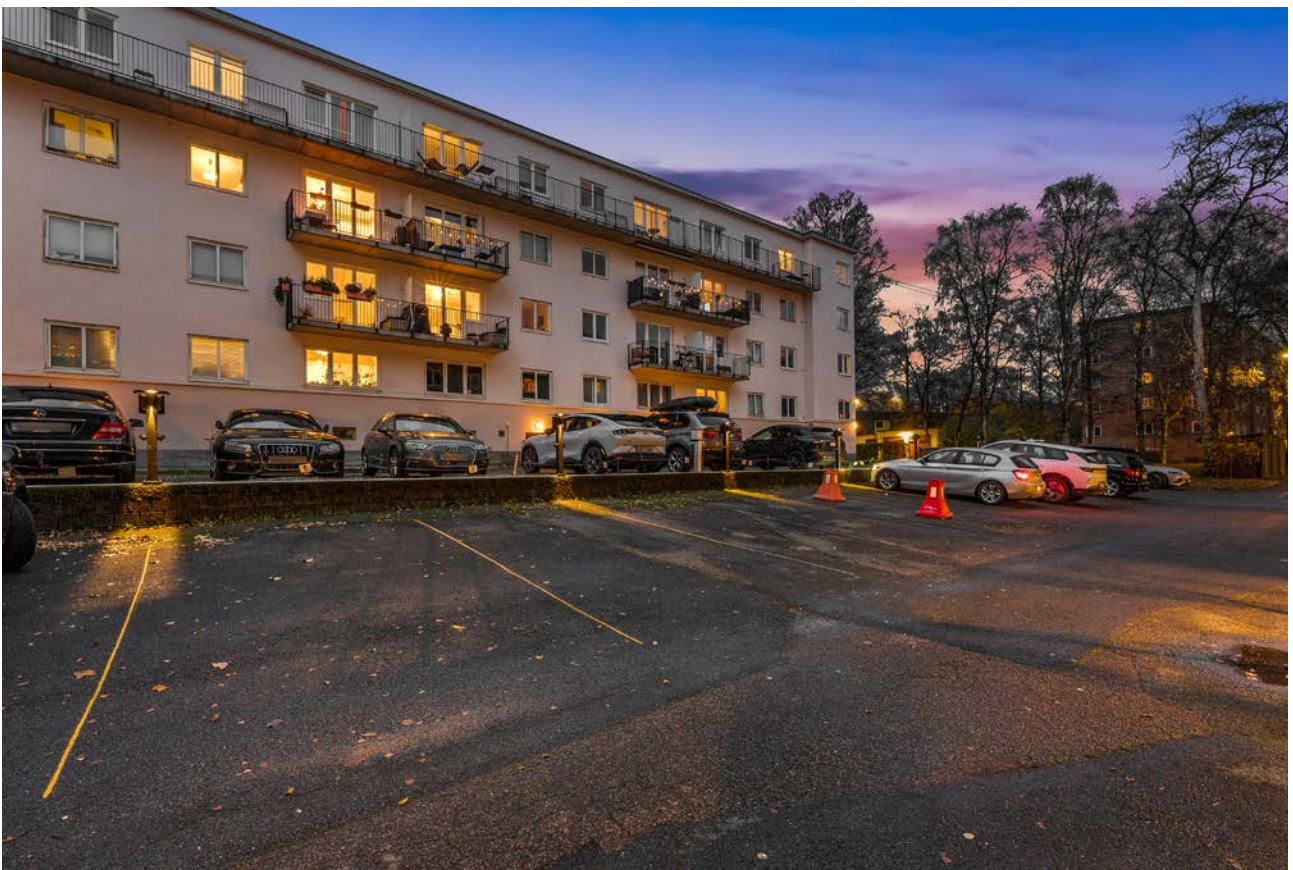












# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leiligheten er sentralt, skjermet og attraktivt beliggende på Sinsen, med få minutters gange til Carl Berner, som er et knutepunkt for kollektivtrafikk med trikk (linje 17) og buss (nr. 20, 21, 31, 33 og Flybussekspress). Gangavstand til Rosenhoff holdeplass med buss (linje 31, 363, 301, 321) og trikk (linje 17). Fra Carl Berner går T-banens linje 5, og fra Sinsen T-bane går linje 4 og 5.

I umiddelbar nærhet finnes det ulike dagligvareforretninger som Kiwi, Bunnpris og Rema 1000. I tillegg er det kort vei til Carl Berner Passasjen hvor du finner både dagligvarehandel, apotek, kafé, frisør og Vinmonopol. På Carl Berner finner du også postkontor, apotek, bakeri, kaffebar, blomsterbutikk, skomaker, grønnsaksbutikk, 7-eleven, Narvesen med mer.

Grünerløkka med et rikt utvalg av forretninger, nisjebutikker, gallerier, parker, restauranter, konsertscener og sitt yrende kafé- og uteliv ligger i behagelig gangavstand fra leiligheten. Ringnes Park med Ringen Kino, diverse forretninger, matbutikk og Jonoe Sushi er også innen gåavstand. Nærområdet har også et bredt utvalg av treningstilbud med Bare Trening og Sats like ved holdeplass Rosenhoff, Actic på Tøyenbadet og Fresh Fitness i Dælenenggata. Sinsen Tennisklubb med tennisbaner, Dælenenga idrettsplass og Caltexløkka i Tøyenparken med fotballbane ligger i nærområdet.

Det er kort vei til fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter i Torshovdalen, Tøyen kulturpark med Zoologisk-, Geologisk-, og Naturhistorisk museum, Sofienbergparken, Birkelunden, Botanisk hage, Torshovparken, samt bademuligheter på Tøyenbadet. Akerselven ligger like ved, og her går det en hyggelig tursti langs elvebredden, ned til sentrum i sør og til Maridalsvannet i nord. Det er også grønn turløype til Sognsvann, samt flere gode sykkelmuligheter til Maridalen og Ullevålseter. Nordover langs elven finner du Teknisk museum og badeplasser ved Nydalen, Stilla og Brekkedammen. Gode trenings-, tur- og sykkelmuligheter videre innover i Maridalen. Langs Akerselven arrangeres det årlig "elvevandring" som har blitt en voksende kulturbegivenhet for både store og små. Akerselven byr på industrihistorie, flotte broer og fossefall.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Sinsenterrassen 23, 0574 OSLO

### OPPDRAKSNUMMER

17-0124/25

### SELGER

Armend Murati

### MATRIKKE

Gårdsnummer 83, bruksnummer 137, seksjonsnummer 16, , ideell andel 1/1.  
i Sinsenterrassen 23-25-27 S/E med orgnr.: 871282102 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav G.

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 1.546 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med asfalterte gang- og stikkveier, sittegrupper, trær og variert vegetasjon.

### SAMEIEBRØK

99/1905

## TAKST

Tilstandsrapport datert 01.11.2025, utført av Eduart Kryeziu.

## BYGGEÅR

1937

## BYGGEMÅTE

Bebyggelsen:

3-roms selveierleilighet som ligger i byggets 3. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang. Leiligheten holder en normal standard på innvendige overflater i forhold til byggeår.

Etasjeskille:

Etasjeskillere i betong.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990. Et vindu i stue fra 2020.

Dører:

Bygningen har malt balkongdør med isolerglass fra 2020. Brann- og lydklassifisert entrédør. Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Gulv:

Ved nivellering av gulv i 2 tilfeldige rom, ble det registrert høydeforskjeller på 10 mm i stue og 7 mm i hovedsoverom. Det er stedvis skjevheter i gulvene. Dette er relativt vanlig for bygningens alder og byggemåte.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Glassdør mellom entre og kjøkken.

Hulltaking:

Hulltaking er ikke foretatt. Baderommet ble oppgradert i 2024.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på bad. Stoppekran på bad. Inspeksjonsluke. Waterguard fra 2024, plassert under kjøkkenbenk.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør og sluk i plast, fra 2024.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med avtrekksventil på bad og kjøkken. Tilluft til boligen via vindusspalter.

Varmtvann: Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang.

Branntekniske forhold: Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølger boligen ved salg.

Brannslukningsapparat.

Følgende har fått tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU) av takstmann:

-Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Bygget har felles betongtrapp. Ikke vurdert på tilstandsnivå. Den er felles anliggende konstruksjon til alle boenheter.

-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er sentralanlegg for varmt vann. Ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er fellesanliggende bygningsdel til sameiet.

-Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Vurdering av avvik: Porttelefon med svarapparat. Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue. Ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er felles bygningsdel til sameiet.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) av takstmann:

-Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det påpekes at de fleste vinduer er ca. 35 år og er i intervallet av normal forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak: TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

-Innvendig > Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Lufting og stakemuligheter er ikke observert og ikke vurdert. Dette er trolig plassert på fellesarealer og antas å være sameiets/borettslagestansvar.

Konsekvens/tiltak: Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres. Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

-Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

-Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

-Våtrom > 3 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i dennentidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Antatt felles avtrekkskanal(er). Utbedring av ventilasjon bør foretas kollektivt i regi av sameiet da lokal utbedring kan forringe nærliggende boenheters ventilasjon.

## VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt arbeid utført av Nino Rørlegger AS

Arbeid utført av: Nino Rørlegger

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja, Membran utført av Marbud AS, sluk oppgradert av Nino Rørlegger AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt vann og avløp arbeid utført av Nino Rørlegger AS

Arbeid utført av: Nino Rørlegger AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt elektrisk arbeid utført av Rett Elektro AS

Arbeid utført av: Rett Elektro AS

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja, Borettslaget har parkeringsplasser med mulighet for bil lading.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Modernisering i leiligheten:

Følgende punkter er oppgraderinger gjort i 2024:

- Ny eike-parkett på gulv i hele leiligheten
- Nytt kjøkken
- Nytt bad
- Alle innvendige overflater er malt

Modernisering i sameiet - Ikke vedtatt:

Styret opplyser på mail 10.11.2025 at på årsmøte 2025 ble det orientert om at det arbeides med utskiftning av ytterdører i bygget, utbedring av søppelstruktur og kartlegging av vinduene. Det er ikke vedtatt noe enda, men det vil naturligvis medføre økte kostnader for sameiet. Videre opplyser styret om at hvorvidt seksjoneiere ønsker at dette skal finansieres gjennom lån eller ekstra kapitalinnkreving er ikke tatt stilling til. De opplyser om at det på påberegnes at felleskostnader som en del av budsjettarbeidet for 2026 øker med KPI på 4,6%. Styret arbeider nå med en kartlegging av vinduer hvor årsmøte 2026 må vedta veien videre.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og området rundt er regulert til boligbebyggelse, trafikkområde, vei, fortau, friområde, mm.

Gjeldende kommunedelplan for området er KDP-17 - Kommuneplan for torg og møteplasser - vedtaksdato: 22.04.2009

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-5239 - Detaljregulering for Trondheimsveien 197 C m.fl. (Sinsenbyen)/Sinsen - Vedtaksdato: 2024

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo). Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade m.m. For mer informasjon se [byantikvaren.oslo.kommune.no](http://byantikvaren.oslo.kommune.no).

Pågående byggesaker i området:

202508416 - Sinsenterrassen 23-25-27 - oppføring av nytt avfallsskur - Siste dok. 06.10.2025

202511526 - Sinsenterrassen 11 - 21 - Utskifting og oppføring av balkonger og bytte vinduer med balkongdører - Siste dok. 03.10.2025

202505495 - Knut Alvssons vei 2 - 4 - Ulovlige parkeringsplasser etablert på kommunal eiendom

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

## OPPVARMING

Oppvarming basert på radiatorer og felles varmt forbruksvann fra fellesanlegg/fjernvarme. Alle regulatorer på radiatorene i alle rom er fra nyere dato. I stua er det radiator fra nyere dato.

Fra fyringssesongen 2023-2024 betaler hver enkelt oppvarming etter faktisk forbruk. Alle seksjonseiere har en post på de månedlige fellesutgiftene som heter "oppvarming". Dette er et A-konto beløp. Det vil si et beløp som betales på forskudd basert på et antatt forbruk.

## TV/INTERNETT/BREDBÅND

Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue. Telenor er sameiets leverandør av TV og bredbåndstjenester.

## PARKERINGSFORHOLD

Parkeringsplasser fordeles etter venteliste. Styret opplyser på mail 10.11.2025 at det p.d.d. ikke er venteliste på parkeringsplasser.

Seksjonene kan betale ytterligere kr 452,- pr. mnd for leie av parkeringsplass. Denne medfølger ikke boligen ved salg.

Styret har gleden av å meddele at parkeringsplass 10, 12 og 14 hos oss nå tilbyr elbillading via Bjørn Stallares vei 31/41 sine ladestolper som står på muren. Dersom noen seksjonseiere ønsker å ha mulighet for elbillading, må dere si ifra til styret snarest. Da får styret omdisponert parkeringsplassene, slik de som har behov for elbillading får det.

## VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

## BEBYGGELSE

Området består hovedsakelig av lavblokk- bygårds og småhusbebyggelse. Bygningen er oppført i 1938 i mur- og betongkonstruksjoner på 1545,6 m<sup>2</sup> eiet tomt. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org. nr.

org. nr 871 282 102.

#### **ADGANG TIL Utleie**

Ved fremleie er seksjonseier pliktig å dele ut sameiets ordensregler og leietakkerne skal underskrive på å ha mottatt og forstått ordensreglene. Skjema for dette utformes av styret og skal leveres undertegnet til styret før innflytting.

#### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for følgende:

- Vaaningshus fra 1937
- Utskiftning av vinduer fra 1990
- Utvidelse og oppføring av balkonger fra 2024

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Balkonger er bygget i ettertid. Rommene stemmer med originale plantegninger.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan kreve tilbakestilling og kjøper overtar risikoen for dette, både juridisk og økonomisk.

#### **RADONMÅLING**

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

#### **INNHold**

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder entré med tilhørende kott, stue med utgang til sydvestvendt balkong, separat kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup> markert med nr. 16, samt tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og det kan forekomme avvik mellom tegningene og faktisk planløsning. Vi anbefaler derfor alltid en befaring av eiendommen for å danne seg et korrekt inntrykk. De oppgitte arealene er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Eduart Kryeziu.

#### **STANDARD**

##### **ENTRÉ**

Romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Dørcalling er montert.

I tilknytning til entréen så er det en tilhørende bod som gir godt med oppbevaringsplass for yttertøy og sko.

##### **KJØKKEN**

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum. Det er integrerte hvitevarer som kjøl-/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem, komfyrvakt og ventilator med kullfilter.

##### **STUE**

Lys og romslig stue med store vindusflater og god takhøyde på 2,6m som gir en luftig atmosfære. Her har du god plass til å innrede med sofagruppe, TV med tilhørende møblement, spisebord, samt annet ønsket inventar. Fra stuen har du direkte utgang til en herlig balkong som fungerer som en fin forlengelse av stuen.

#### BALKONG

Fra stuen har du direkte utgang til en herlig sydvestvendt balkong på 4,2 m<sup>2</sup> med plass til å innrede med hyggelig utemøbler, grønne planeter og annet ønsket interiør. Balkongen har betongkonstruksjoner og rekkverk i stålutførelse målt til 1,01 m.

#### BAD

Baderommet ble pusset opp i 2024, og det foreligger dokumentasjon i form av godkjenning, fakturaer, kontrollerklæringer og sjekklister. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og flislagte vegger. Himlingen består av sparklete og malte plater med innfelte downlights. Det er dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning, samt vegghengt toalett. Det er også punktavsug, samt opplegg og plass for vaskemaskin.

#### HOVEDSOVEROM

Romslig hovedsoverom med god plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende møblement. Her har du god plass til oppbevaring av ulike klesartikler i romslig skyvedørgarderobe. Rommets store vindusflater gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

#### SOVEROM II

Leilighetens andre soverom er også av god størrelse og rommets vindusflate gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut. Her har du god plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeskap som gir godt med oppbevaringsplass.

#### INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Gulv av parkett og fliser på bad.

Vegger: Veggene har malte overflater.

Himling: Innvendige tak har malte plater. Downlights på himling i entre, kjøkken og bad. Romhøyde målt i stue er 2,60 m

#### HVITEVARER

Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

#### INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### AREALER

BRA – i: 66 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 71 m<sup>2</sup>  
TBA: 4 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod  
3. etasje  
BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Entré, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, bod

TBA fordelt på etasje  
3. etasje  
4 m<sup>2</sup> Balkong

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

BTA er skjønnsmessig vurdert. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Eier disponerer kjellerbod merket med nr. 16 på ca. 5 m<sup>2</sup>. Romhøyde målt i stue er 2,60 m.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygge skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 5 690 000,-

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 6 189,-/mnd

##### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Felleskostnadene inkluderer: kommunale avgifter, vedlikehold, kabel-TV/Internett, a-konto Vv. og fyring, forsikringer, drift og honorarer, nedbetaling av lån, mm.

Herav:

Felleskostnader: kr. 2.159,-

Vedlikehold: kr. 479,-

Kabel-TV/Internett: kr. 249,-

Lån vedlikehold lån 2: kr. 724,-  
Oppvarming: kr. 1.621,-  
Kommunale avgifter: kr. 957,-

Seksjonene kan betale ytterligere kr 452,- pr. mnd for leie av parkeringsplass. Denne medfølger ikke boligen ved salg.

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 394 130,- som primærbolig for 2023

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 576 520,- som sekundærbolig for 2023

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

#### OMKOSTNINGER

kr. 5 690 000,- (Prisantydning)

kr. 76 513,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 5 766 513,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners)

kr. 144 150,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 157 140,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 5 923 653,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/83/137/16:

13.09.1984 - Dokumentnr: 45959 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 25,000

MED PRIORITET ETTER

80% AV SEKSJONENS VERDI TIL ENHVER TID

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1935 - Dokumentnr: 900375 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:123

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:137

13.09.1984 - Dokumentnr: 45959 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/1905

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 28 SEKSJONER

Meglers kommentar: Dokumentet er en attestert kopi av den opprinnelige seksjoneringsbegjæringen fra 1984.

Det viser den formelle inndelingen av eiendommen i eierseksjoner, inkludert angivelse av formål for hver seksjon og de fastsatte sameiebrøkene som ligger til grunn for fordeling av felleskostnader og stemmerett i sameiet. Det er også tinglyst en panterett på 25 000 kroner i hver seksjon til sikkerhet for sameiets krav på ubetalte fellesutgifter. Videre inneholder dokumentet kart og tegninger som viser seksjonenes avgrensning. Dette er grunnlagsdokumentasjonen for dagens organisering av sameiet og har betydning for både drift, forvaltning og rettigheter knyttet til den enkelte seksjon.

#### GRUNNBOKSDATO

10.11.2025

#### FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring

#### POLISENUMMER

90609162

#### OM SAMEIET

Sameiet består av 28 seksjoner. Sameiet har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste, for eierne.

Sameiet fikk i 2022 egen nettside <https://home.solibo.no/hp/sinsenterrassen23-25-27>. Styret har i 2024 oppdatert hjemmesiden med praktisk informasjon om egenberedskap, ventilasjonskonsept i sameiet, tips for årets boligsjekk, brannsikkerhet i sameiet og informasjon om systemnøkler i sameiet. Det er også på hjemmesiden man tar kontakt med styret.

Forretningsførsel har i 2024 vært utført av Solibo AS i henhold til kontrakt.

Styret har satt et økt fokus på brannsikkerhet i sameiet. På bakgrunn av dette innhentet styret en brannteknisk tilstandsrapport for sameiet. Tilstandsrapporten peker på flere tiltak som må gjennomføres de neste årene. Styret vil arbeide videre med tilstandsrapporten for å øke brannsikkerheten.

Systemnøkler i sameiet forvaltes av Certego. Dersom noen har behov for flere nøkkler, eller har mista nøkkler, er det de som bestiller dette. Det er styret som bestiller nøkkler.

Sameiet skal tilstrebe likhet i postkasseskilt. Vi henstiller derfor til at beboere bestiller postkasseskilt fra posten.

Sameiet har gjennom 2024 styrket den økonomiske situasjonen. I samsvar med årsmøtevedtak i 2022 settes det årlig inn 150 000,- til fremtidig vedlikehold på en egen bankkonto.

Styret opplyser på mail 10.11.2025 at på årsmøte 2025 ble det orientert om at det arbeides med utskifting av ytterdører i bygget, utbedring av søppelstruktur og kartlegging av vinduene. Det er ikke vedtatt noe enda, men det vil naturligvis medføre økte kostnader for sameiet. Videre opplyser styret om at hvorvidt seksjoneiere ønsker at dette skal finansieres gjennom lån eller ekstra kapitalinnkreving er ikke tatt stilling til. De opplyser om at det på påberegnes at felleskostnader som en del av budsjettarbeidet for 2026 øker med KPI på 4,6%. Styret arbeider nå med en kartlegging av vinduer hvor årsmøte 2026 må vedta veien videre.

Forprosjekt vindusutskifting:

I november 2024 vedtok bydel Grünerløkka ny reguleringsplan for Sinsenbyen. Dette opphevet forbudet mot midlertidige tiltak fra 2018. Området er nå vernet, og ytre tiltak skal i hovedsak tilbakeføre bygningene til opprinnelig uttrykk.

Sameiet skiftet vinduer i 1990–1991, en periode kjent for dårlig vinduskvalitet. Mange vinduer er nå i dårlig stand, blant annet med slitte rammer, sprekkdannelse og trekk. Utskifting er søknadspliktig, og det må påregnes tid fra forprosjekt til gjennomføring.

Styret vil kartlegge mulige støtteordninger. Energirapporten og hensynet til kulturminnet kan brukes i søknadsgrunnlaget. Vedtektene legger ansvaret for vindusutskifting til sameiet, som må finansiere arbeidet gjennom lån eller ekstra innkreving.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre et forprosjekt for vindusutskifting, inkludert kartlegging, søknad til kommunen og innhenting av tilbud. Styret skal bruke kvalifiserte fagfolk som ikke har tilknytning til potensielle leverandører, og som også kan fungere som byggherrerepresentant ved en eventuell utskifting.

#### **ANDEL FELLESBJELD**

Kr. 76 513,- pr. 01.10.2025

#### **KOMMENTAR FELLESBJELD**

Se "lånebetingelser" for ytterligere informasjon.

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD**

Sameiet har tre lån i DNB Bank ASA med følgende vilkår pr. 01.10.2025:

Bank: DNB Bank ASA

Låne nummer: 1213.81.77201

Nominell rente (flyt): 7,65%

Innfrielsesår: 2034

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr. år: 12

Saldo pr. 01.10.2025: kr. 722.539,-

Andel av saldo: kr. 0,-

IN-ordning: Nei

Bank: DNB Bank ASA

Låne nummer: 1636.45.34454

Nominell rente (flyt): 7,65 %

Innfrielsesår: 2039

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.10.2025: kr. 1 121 780,-

Andel av saldo: kr. 42 987,-

IN-ordning: Nei

Bank: DNB Bank ASA  
Lånenummer: 212.63.57573  
Nominell rente (flyt): 7,65 %  
Innfrielsesår: 2033  
Lånetype: Annuitet  
Antall terminer pr år: 12  
Saldo pr 01.10.2025: kr. 874.891,-  
Andel av saldo: kr. 33.526,-  
IN-ordning: Nei

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 22 693,- pr. 31.12.2024

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Årsresultatet viser et positivt driftsresultat på kroner 252 080. Dette føres mot egenkapitalen. Det vises videre til årsregnskapet med fotnoter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### **SIKRINGSFOND**

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Solibo AS

#### **FORKJØPSRETT**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

#### **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

#### **DYREHOLD**

Husdyrhold er kun tillatt etter godkjennelse fra sameiets styre. Eier av husdyr å til enhver til holde øye med disse og sørge for at de ikke tilgriser ganger, trapper og gårdsplass og eier skal selv straks vaske og fjerne eventuelle etterlatenskaper.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter de kan være verdt å bemerke seg:

- Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæring omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.
- De parkeringsplasser som finnes på eiendommen får disponeres av seksjonseierne mot en avgift som til enhver tid fastsettes av styret. Plassene kan bare brukes av seksjonens eiere, eller å fremleies til leietakerne som har registrert adresse i bygget. Det er ikke lov å fremleie plasser til parter som ikke har registrert adresse i bygget. Det er bare lov å parkere registrerte kjøretøy på eiendommen. Ved ulovlig bruk av parkeringsplassen kan styret bøtlegge disponenten, og be om umiddelbar fjerning av kjøretøy, eller fjerne kjøretøy etter varsel på bekostning av den som disponerer parkeringsplassen.
- De enkelte seksjonseiere har ansvaret for indre vedlikehold og rengjøring av de fellesrom de har eksklusiv bruksrett til.

- Seksjonseier plikter å informere styret om renovasjon av badrom eller kjøkken slik at styret kan vurdere eventuelt behov for vedlikehold eller utskifting av felles avløpsrør og vannrør. Styret kompenserer dette arbeidet økonomisk mot det som til en hver tid kan ansees som forsvarlig arbeidskostnad.
- Nye beboere skal i samband med innflytting straks ta kontakt med styret for registrering i styrets beboers oversikt. Dette gjelder også leietakere.
- Avtrekksventiler på kjøkken og badrom må holdes rene og i orden. Spalteventiler og ventiler i yttervegg må holdes åpne slik at vakuum i leiligheten unngås.

Husordensregler det kan være verdt å bemerke seg:

- På disse områdene er det ikke tillatt å sette fra seg gjenstander som tilhører beboerne: Gårdsplass; portrom; trappeoppganger; trapperepos; korridorer; kjeller og andre fellesrom. På brannbalkonger må det ikke settes gjenstander som hindrer passasje.
- Sykler og barnevogner som er i daglig bruk får stilles opp i kjelleretasjen i trappeoppgangene i den utstrekning dette ikke blokkerer kjellerinngangene eller hindrer passasje.
- Enhver forurensing av gårdsplass, trappeoppganger og andre fellesrom er forbudt og alle beboere er medansvarlige for å holde orden i huset.
- Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.m. fra vinduer og balkonger er forbudt og må kun foregå på gårdsplassen.
- Det er forbudt å lufte gjennom entre og trappeoppganger. Har leiligheten egen balkong plikter beboeren å fjerne snø og is på denne.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

#### **BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER**

De enkelte seksjonseiere har plikt til å delta i spesielt vedlikehold/rengjøring av fellesarealer som f.eks. kjellerganger og trappeoppganger. Slik dugnad organiseres av styret ca. en gang pr år eller når forholdene påkrever dette. Styret kan beslutte å utbetale en godtgjørelse for dugnadsarbeid. Godtgjørelse kan maksimalt tilsvare prisen på utførelse av tilsvarende arbeid av eksterne utførende. Godtgjørelse kan maksimalt være 10% G per seksjon per kalenderår.

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

##### **DIVERSE**

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

##### **LEGALPANT**

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

##### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

##### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

##### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

12.11.2025

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

## MEGLER

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler

Epost: ernest@notar.no

Mobil: 482 90 120

## MEGLERS VEDERLAG

|                                     |     |          |              |
|-------------------------------------|-----|----------|--------------|
| Fastpris vederlag                   | kr. | 40000.00 | (inkl. mva). |
| Salgstilretteleggelse               | kr. | 19 900,- | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgesbyr                      | kr. | 7 290,-  | (inkl. mva.) |
| Markedspakke                        | kr. | 19 900,- | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.) | kr. | 3 990,-  | (inkl. mva.) |
| Factoring/Utleddsgebyr              | kr. | 3 000,-  | (inkl. mva.) |
| Grunnbok/e-tinglysing               | kr. | 2 000,-  | (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 12.11.2025

Egenerklæringsskjema, datert 05.11.2025

Boliginformasjon, datert 30.10.2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

Sinsenterrassen 23

3.etasje



Illustrert planskisse  
Tegnet av plandesign.no

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## SINSENTERRASSEN 23

Tilstandsrapport, datert 12.11.2025

Egenerklæringsskjema, datert 05.11.2025

Boliginformasjon, datert 30.10.2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

# Tilstandsrapport

 3-roms selveierleilighet  
 Sinsenterrassen 23, 0574 OSLO  
 OSLO kommune  
 # gnr. 83, bnr. 137, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.11.2025

Rapportdato: 12.11.2025

Oppdragsnr.: 11745-1138

Referansenummer: SE1231

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Eduart Kryeziu

Vår ref: Eduart



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Eagle Bygg AS

### Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu  
Uavhengig Takstingeniør  
eagletakst@gmail.com  
966 73 568



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet som ligger i byggets 3. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang. Leiligheten holder en normal standard på innvendige overflater i forhold til byggeår.

Det er balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra stue. Innebod på ca. 3 kvm. Nåværende eier overtok leiligheten i 2022 og har oppgradert innvendige overflater, kjøkken, bad, vannledninger og el-anlegg.

Ifølge eier medfølger 1. stk. kjellerbod på ca. 5 kvm. Markert med nr. 16

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller bruksslitasje.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

## 3-roms selveierleilighet - Byggeår: 1937

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990  
Et vindu i stue fra 2020  
Bygningen har malt balkongdør med isolerglass fra 2020. Brann- og lydklassifisert entrédør.

Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.  
Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på 4, 2 m<sup>2</sup> i betongkonstruksjoner og rekkverk i stålutførelse målt til 1,01 m.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser(bad). Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte plater. Downlights på himling i entre, kjøkken og bad.

Romhøyde målt i stue er 2,60 m  
Etasjeskillere i betong.

Ved nivellering av gulv i 2 tilfældige rom, ble det registrert høydeforskjeller på 10 mm i stue og 7 mm i hovedsoverom.

Det er stedvis skjevheter i gulvene. Dette er relativt vanlig for bygningens alder og byggemåte.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Bygget har felles betongtrapp.

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Den er felles anliggende konstruksjon til alle boenheter.  
Innvendig har boligen malte profilerte dører. Glassdør mellom entre og kjøkken.  
Skyvedørgarderove i hovedsoverom. Garderobeskap i et soverom og innredning i innebod.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/wc/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Baderommet er pusset opp i 2024. Det foreligger dokumentasjon i form av godkjenning, faktura kontrollerklæringer og sjekkklister.

Baderom med flislagt gulv. Elektriske varmekabler på gulv. Flislagt vegoverflater. Sparklet og malt himlingsplater. Innfelt Downlights på himling. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Vegghengt toalett. Fordelingsskap til rør-i-rør system. Plast sluk. Punktavsug. Opplegg og plass for vaskemaskin.  
Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt. Downlights på hiling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.  
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse  
Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med integrert belysning over servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er ikke foretatt. Baderommet ble oppgradert i 2024.

Det ble ikke utført hulltaking siden det ble ikke observert fuktighet på befaringsdagen.

Baderommet ble oppgradert i 2024 og er innen garantiperioden.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskeum Det er integrert kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap på bad.

Stoppekran på bad. Inspeksjonsluke.

Waterguard fra 2024, plassert under kjøkkenbenk.  
Det er avløpsrør av støpejern. Ukjent alder.

Synlige avløpsrør og sluk i plast, fra 2024.  
Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil på bad og kjøkken.

Tilluft til boligen via vindusspalter.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er fellesanliggende bygningsdel til sameiet.  
Porttelefon med svarapparat.

Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue

# Beskrivelse av eiendommen

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er felles bygningsdel til sameiet.

Oppvarming basert på radiatorer og felles varmt forbruksvann fra fellesanlegg/fjernvarme.

Alle regulatorer på radiatorene i alle rom er fra nyere dato. I stua er det radiator fra nyere dato.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølger boligen ved salg. Brannslukningsapparat.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

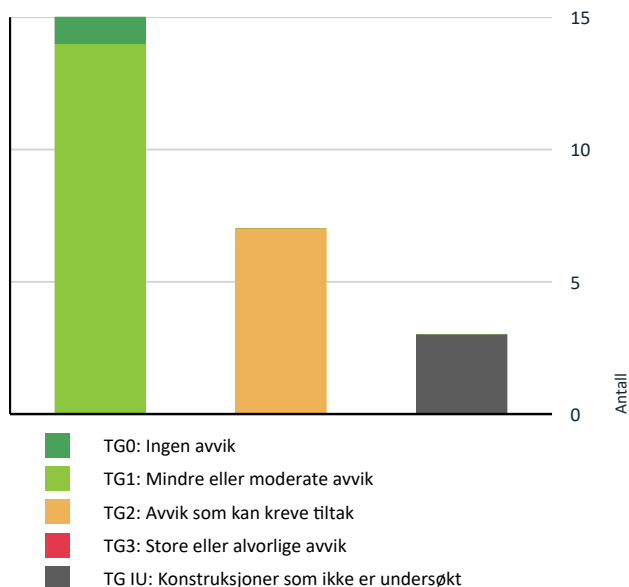
### 3-roms selveierleilighet

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

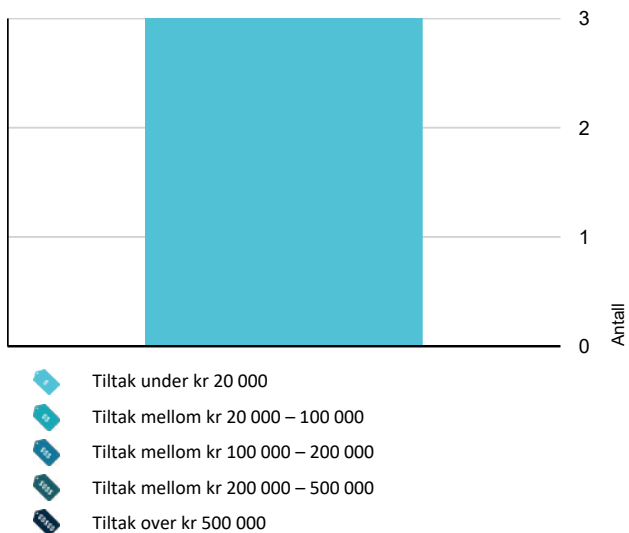
Balkonger er bygget i ettertid. Rommene stemmer med originale plantegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen.

Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger osv.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt.

## Oppsummering av avvik

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

## 3-roms selveierleilighet

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
1937

**Kommentar**  
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av eier.

**Standard**  
3-roms selveierleilighet som ligger i byggets 3. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang. Det er balkong med adkomst fra stue. Nåværende eier kjøpte leiligheten i 2022 og har gjort en del oppgraderinger på innvendige overflater. Bl.a oppgradert baderom og kjøkken. Oppgradert van og avløpsledninger. Oppgradert el-opplegg. Oppgrader innvendige overflater osv. Leiligheten disponerer 1 stk. kjellerbod på ca. 5 kvm som er markert med nr. 16.

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

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990  
Et vindu i stue fra 2020

**Årstall:** 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det påpekes at de fleste vinduer er ca. 35 år og er i intervallet av normal forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør med isolerglass fra 2020. Brann- og lydklassifisert entrédør.

Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på 4, 2 m<sup>2</sup> i betongkonstruksjoner og rekkverk i stålutførelse målt til 1,01 m.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser(bad). Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte plater. Downlights på himling i entre, kjøkken og bad.

Romhøyde målt i stue er 2,60 m

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Ved nivellering av gulv i 2 tilfældige rom, ble det registrert høydeforskjeller på 10 mm i stue og 7 mm i hovedsoverom.

Det er stedvis skjevheter i gulvene. Dette er relativt vanlig for bygningens alder og byggemåte.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG IU Innvendige trapper

Bygget har felles betongtrapp.

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Den er felles anliggende konstruksjon til alle boenheter.

### TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Glassdør mellom entre og kjøkken.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderove i hovedsoverom. Garderobeskap i et soverom og innredning i innebod.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Baderommet er pusset opp i 2024. Det foreligger dokumentasjon i form av godkjenning, faktura kontrollerklæringer og sjekkliste.

Baderom med flislagt gulv. Elektriske varmekabler på gulv. Flislagt vegoverflater. Sparklet og malt himlingsplater. Innfelt Downlights på himling. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Vegghengt toalett. Fordelingsskap til rør-i-rør system. Plast sluk. Punktavsug. Opplegg og plass for vaskemaskin.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### 3 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt. Downlights på hiling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### 3 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### 3 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

### 3 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med integrert belysning over servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### 3 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### 3 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Baderommet ble oppgradert i 2024.

Det ble ikke utført hulltaking siden det ble ikke observert fuktighet på befaringdagen.

Baderommet ble oppgradert i 2024 og er innen garantiperioden.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## KJØKKEN

### 3 ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskeum Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### 3 ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.

Stoppekran på bad. Inspeksjonsluke.

Waterguard fra 2024, plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Ukjent alder.

Synlige avløpsrør og sluk i plast, fra 2024.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og ikke vurdert. Dette er trolig plassert på fellesarealer og antas å være sameiets/borettslagestansvar.

## Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil på bad og kjøkken.

Tilluft til boligen via vindusspalter.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i den nennende perioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre ventilering må etableres

Antatt felles avtrekkskanal(er). Utbedring av ventilasjon bør foretas kollektivt i regi av sameiet da lokal utbedring kan forringe nærliggende boenheters ventilasjon.

### TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er fellesanliggende bygningsdel til sameiet.

### TG IU Andre installasjoner

Porttelefon med svarapparat.

Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er felles bygningsdel til sameiet.

### TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming basert på radiatorer og felles varmt forbrusvann fra fellesanlegg/fjernvarme.

Alle regulatorer på radiatorene i alle rom er fra nyere dato. I stua er det radiator fra nyere dato.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang.

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.  
**2024 En del elektrikerarbeid ble gjort i 2024. Kontrollerklæring og samsvarserklæring foreligger.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Oppgradering av el-anlegg i forbindelse med oppgradering av baderom og kjøkken i 2024**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

Det er ikke påvist feil eller mangler på det elektriske anlegget ved visuell befaring. Eier opplyser at el-anlegget ble oppgradert i 2024. Det foreligger dokumentasjon.

## Utstyr for varsling og slukking av brann

*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 forenklete 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.*

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølger boligen ved salg. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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** Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler på utstyr.

# 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

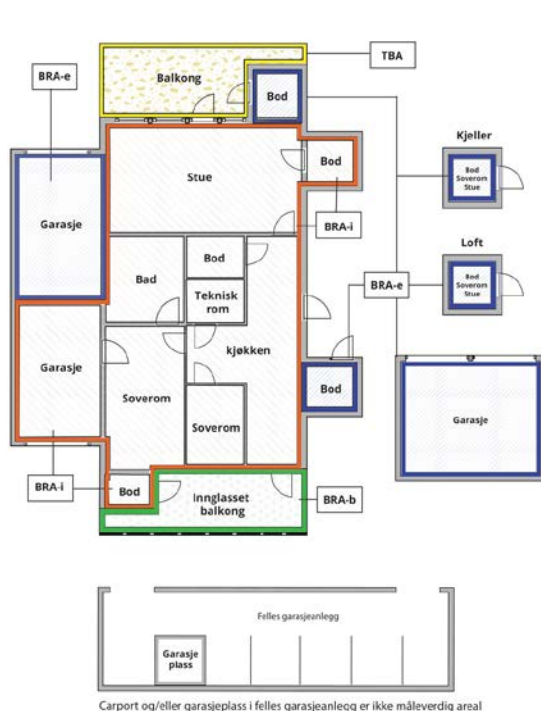
## Hva er målverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

### 3-roms selveierleilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3 Etasje       | 66                            |                             |                            | 66  | 4                               |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>66</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>4</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>71</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 3 Etasje | Entré, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, bod |                             |                            |
| Kjeller  |                                                                | Bod                         |                            |

#### Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Eier disponerer kjellerbod merket med nr. 16 på ca. 5 m<sup>2</sup>.

Romhøyde målt i stue er 2,60 m.

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Balkonger er bygget i ettertid. Rommene stemmer med originale plantegninger.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Oppgradert badetom, røropplegg, avløpsrør, el-anlegg, kjøkken og innvendige overflater i 2024

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---------------------------------|------------|------------|
| <b>3-roms selveierleilighet</b> | 63         | 3          |

## Kommentar

### 3-roms selveierleilighet

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede      | Rolle         |
|------------|----------------|---------------|
| 01.11.2025 | Eduart Kryeziu | Takstingeniør |
|            | Armend Murati  | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                                          | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|------------------------------------------------|------------|
| 301 OSLO | 83   | 137  |      | 16   | 1545.6 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita)<br>IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Sinsenterrassen 23

### Hjemmelshaver

Murati Armend

### Kommentar

Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

| Boligselskap                                  | Eierandel | Forretningsfører                              | Organisasjonsnr |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------|-----------------|
| Sinsenterrassen 23-25-27<br>S/E               | 73 / 1905 | Solibo AS                                     | 871282102       |
| <b>Felles formue</b><br>Kr. 22 693 31.12.2024 |           | <b>Felles gjeld:</b><br>Kr. 89 554 31.12.2024 |                 |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms eierseksjon i 3. etasje med utsyn over nærområdene. Sentral beliggenhet på Sinsen med kort vei til forretninger, servicetilbud og skoler alle trinn. Offentlig kommunikasjon med buss/trikk i umiddelbar nærhet og gangavstand til Sinsen T-banestasjon.

Gangavstand til Grünerløkka, Torshov, Løren og Tøyen med sine populære gatecafeer, restauranter og nisjeforretninger.

Kort vei til Storo storsenter og sentrum med sitt brede tilbud av service, shopping og underholdning.

Det finnes parker i nærheten. Torshovparken, Ola Narr, Botanisk hage, Torshovdalen og Tøyenparken er alle innen rekkevidde.

Ønsker man en lengre tur er det stier langs Akerselva fra byen og opp til Maridalen.

Godt tilbud av offentlig transport i nærområdet. Kort vei er det også til trikk og buss, i tillegg til T-bane og flybussen.

Leiligheten har en god beliggenhet for dem som ønsker å bo i et sentralt område med rekreasjonsarealer i umiddelbar nærhet, samtidig som byens urbane fasiliteter ligger en spasertur unna.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte gang- og stikkveier, sittegrupper, trær og variert vegetasjon.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av lavblokk- bygårds og småhusbebyggelse.

Bygningen er oppført i 1938 i mur- og betongkonstruksjoner på 1545,6 m<sup>2</sup> eiet tomt.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org. nr. org. nr 871 282 102.

### Felleskostnader

Felleskostnader er på ca. kr 6 189,- pr. mnd. og inkluderer: Kabel-TV/internett, fyring og varmtvann, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og forretningsførsel.

## Forsikring

| Selskap                                                          | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige Forsikring                                            | 90609162 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b>                                                 |          |      |                |              |
| Gjelder bygning og innbo. Ny eier bør tegne sin egen forsikring. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar                                                                               | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring               | 06.11.2025 | Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.                                   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsfører            | 06.11.2025 | Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                        | 01.11.2025 | påviste eiendommen og ga opplysninger.                                                  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no            | 04.11.2025 | Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no                 | 04.11.2025 | Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt.     | 06.11.2025 | Ferdig brukstillatelse er mottatt pr e-post fra megler.                                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                   | 06.11.2025 | Byggetegninger mottatt pr e-post fra megler                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere boligsalgsrapport | 01.11.2025 | Tidligere takst ble fremvist på befaringsdagen.                                         | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar        |
|---------|------------|------------------|
| 1       | 12.11.2025 | Tilstandsrapport |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

# 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/SE1231>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Notar Oslo Sentrum |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 17-0124/25         |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Armend Murati |

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Gateadresse        |        |
| Sinsenterrassen 23 |        |
| Poststed           | Postnr |
| OSLO               | 0574   |

Er det dødsbo?

☒ Nei    ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei    ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei    ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei    ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 17-0124/25

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AM

1

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

|                  |                                        |
|------------------|----------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                     |
| Beskrivelse      | Alt arbeid utført av Nino Rørlegger AS |
| Arbeid utført av | Nino Rørlegger                         |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                   |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Membran utført av Marbud AS, sluk oppgradert av Nino Rørlegger AS |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                   |
| Beskrivelse      | Alt vann og avløp arbeid utført av Nino Rørlegger AS |
| Arbeid utført av | Nino Rørlegger AS                                    |

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                |
|------------------|------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                             |
| Beskrivelse      | Alt elektrisk arbeid utført av Rett Elektro AS |
| Arbeid utført av | Rett Elektro AS                                |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Borettslaget har parkeringsplasser med mulighet for bil lading. |
|-------------|-----------------------------------------------------------------|

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AM

3

Document reference: 17-0124/25

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Atmend Murati  | e2155c6307a10b4b5c18f3<br>e1d88527ad0912abe9 | 05.11.2025<br>10:40:29 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 17-0124/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

## **Innkalling- og saksliste til årsmøte**

Innkallingen inneholder sameiets årsmelding og årsregnskap for 2024. Vi håper du setter av tid til å delta på årets årsmøte.

---

Tid: Torsdag 15.mai kl. 19.00.

Sted: Møterom i kjelleren oppgang 23.

### **Saksliste:**

#### **1) Konstituering**

- a) Godkjenning av innkalling og saksliste
- b) Valg av møteleder og møtereferent
- c) Valg av ett protokollvitne til å underskrive sammen med styreleder

#### **2) Årsregnskap for 2024**

- a) Godkjenning av årsregnskap slik det fremstår under.

#### **3) Styrets arbeid**

- a) Orientering ved styreleder

#### **4) Forprosjekt vindusutskifting**

#### **5) Valg av tillitsvalgte**

#### **6) Godtgjørelse til styret**

Oslo, **06.05.2025**

for styret i sameiet Sinsenterrassen 23 25 27

Arne Lodden Vikse

**Styreleder**



## **Fullmakt**

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

### **Fullmaktsgiver**

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

### **Fullmektig**

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: Sinsenterrassen 23 25 27

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

-----  
Signatur

-----  
Sted, dato

## **Årsregnskap 2024**

Årsresultatet viser et positivt driftsresultat på kroner 252 080. Dette føres mot egenkapitalen. Det vises videre til årsregnskapet med fotnoter.

## **Budsjett 2025**

Til orientering. Det blir ikke en egen gjennomgang av budsjett 2025, men det åpnes for spørsmål fra seksjonseiere til budsjettet.

## **Flertallskrav:**

Simpelt flertall, jf. eierseksjonsloven §49 1.ledd første setning.

## **Styrets arbeid**

Sameiet Sinsenterrassen 23 25 27

Org.nr 871 282 102

### **1. Styrets sammensetning**

Styret har fra mai 2023 bestått av:

Arne Lodden Vikse – Styrets leder

Stephen Prado – Styremedlem

Elias Varkøy Jørgensen- Styremedlem

Akram Ahmedi – Varamedlem

### **2. Generelt om sameiet**

Sameiet består av 28 seksjoner. Sameiet har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste, for eierne.

Sameiet fikk i 2022 egen nettside <https://home.solibo.no/hp/sinsenterrassen23-25-27>

Styret har i 2024 oppdatert hjemmesiden med praktisk informasjon om egenberedskap, ventilasjonskonsept i sameiet, tips for årets boligsjekk, brannsikkerhet i sameiet og informasjon om systemnøkler i sameiet.

Det er også på hjemmesiden man tar kontakt med styret.

### **3. Forsikring**

Sameiet er forsikret hos Gjensidige med polisenummer 90609162.

Sameiet har hatt en forsikringssak som er meldt inn på bygningsforsikringen i sameiet. Følgeskadene ble dekket av forsikringen. Det ble betalt kontantoppgjør til seksjonseier. Da skaden skyldes at seksjonseier ikke har overholdt sitt vedlikeholdsansvar, viderefakturerte sameiet egenandelen til seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Skader på bygningen meldes snarest til styret via kontaktskjema på nettsiden.

### **4. Forretningsførsel**

Forretningsførsel har i 2024 vært utført av Solibo AS i henhold til kontrakt.

### **5. Helse, miljø og sikkerhet**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl. Res. 6.desember 1996, med virkning fra 1.januar 1997. Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, gjøre nødvendige tiltak, samt dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret har fortsatt arbeidet fra tidligere år med å sette fokus på systematisk arbeid innen helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke registrert noen alvorlige personell- eller materielleskader i 2024.

Det er gjennomført fysisk internkontroll i mars og september 2024. Basert på denne fysiske internkontrollen er det utarbeidet en avviksrappport hvor avvikene fortløpende lukkes. Etter dette ble også risikovurderingen evaluert, og målene for HMS arbeidet satt på nytt.

Styret har satt et økt fokus på brannsikkerhet i sameiet. På bakgrunn av dette innhentet styret en brannteknisk tilstandsrapport for sameiet. Tilstandsrapporten peker på flere tiltak som må gjennomføres de neste årene. Styret vil arbeide videre med tilstandsrapporten for å øke brannsikkerheten.

Styret har oppdatert nettsiden med siste nytt innen HMS. Seksjonseiere som leier ut må informere om dette til leietakere.

Arbeidet innen helse-, miljø- og sikkerhet er et løpende arbeid, og hver enkelt seksjonseier må selv sette seg inn i risikovurderingen, styringsdokumentet og melde inn avvik til styret.

## **6. Styrets arbeid**

Det ble avholdt ordinært årsmøte 13.mai 2024 hvor årsregnskap 2023 og styrets beretning ble vedtatt.

Styret har hatt fire styremøter i perioden. Styremøtene har blitt avholdt digitalt.

Utover styremøtene har saker vært diskutert og utført pr. e-post, telefon eller ved direkte samtaler når det har vært naturlig.

Styret har brukt tid opp mot en tidligere seksjonseier som ikke betalte felleskostnadene. Det ble begjært tvangssalg, men den aktuelle seksjonseieren gikk frivillig med på å selge seksjonen. Dette har vært en prosess som har krevd endel tid og ressurser fra styret. Styret presiserer viktigheten av at alle seksjonseiere betaler felleskostnadene i tide.

## **7. Økonomisk situasjon**

Sameiet har gjennom 2024 styrket den økonomiske situasjonen. I samsvar med årsmøtevedtak i 2022 settes det årlig inn 150 000,- til fremtidig vedlikehold på en egen bankkonto.

Sameiet fikk innvilget 50% støtte fra Enova og 50% støtte fra Oslo kommune for å utarbeide en energirapport for energiltak. Sameiet måtte legge ut for rapporten, men fikk refundert kostnadene i ettertid. Sameiet hadde utlegg for energirapporten i 2024, mens refusjonen kom i 2025.

Sameiet forventer en besparelse innen vann- og avløpsavgiften til sameiet i 2025 grunnet installering av vannmåler i sameiet. Dette vil vi få endelig bekreftet i slutten av 2025.

Årsresultatet viser et positivt driftsresultat på kroner 252 080. Dette føres mot egenkapitalen.

Det vises for øvrig til årsregnskap for 2024 med fotnoter for utfyllende informasjon om økonomien i sameiet pr. 31.12.2024.

## **8. Vedlikehold og drift av sameiet**

Bygningsmassen har tatt vedlikehold fortløpende. Det er likevel viktig å få utarbeidet en vedlikeholdsplan basert på tilstandsrapporten fra 2019 for å arbeide mer systematisk.

Styret har utført følgende vedlikehold i 2023:

- Installert vannmåler i sameiet.
- Fått montert ny stoppekran i sameiet.
- Innhentet brannteknisk tilstandsrapport i sameiet.
- Fått utarbeidet en vurdering på besparelse innen energiltak i sameiet.
- En gang fått spylt rørene i sameiet grunnet tette rør.
- Besvart henvendelser fra beboere og seksjonseiere om parkeringsplasser, nøkler og annet forefallende.

Pågående prosesser som ikke er avsluttet enda:

- Søkt om å utvide avfallsskur i sameiet for å øke kapasiteten. Saken ble fremsendt til plan- og bygningsetaten (PBE) oktober 2024. Styret har purret flere ganger, men har ikke fått svar.
- Dørene i sameiet har sklidd i karmen. Vedlikeholdskostnadene er av dørleverandører vurdert til å være uansvarlig høy sett opp mot ny dør. Styret søkte PBE om å skifte til tilsvarende dører som sameiet har idag. Dette fikk styret avslått januar 2025 med begrunnelse om at ny reguleringsplan sier at ytterdører skal være tro kopi av opprinnelige dører. Dette innebærer at prosessen blir mer omstendig. Styret får nå hjelp av arkitekt for å søknadsprosess, og finne ut hva som er akseptable «tro kopi av opprinnelige dører».
- Som en del av utskifting av ytterdører vil også porttelefonssystemet bli vurdert om skal skiftes ut. Det er av leverandører av porttelefonssystem ikke anbefalt å bytte ut dette før man skifter vindu, da tablåene sitter i dørkarmen som må skiftes da dørene skiftes.

## Forprosjekt vindusutskifting

**Forslagsstiller:** Styret

### **Bakgrunn:**

I november 2024 ble det vedtatt ny reguleringsplan for Sinsenbyen av bydel Grünerløkka. Dette gjør at forbudet mot midlertidige tiltak i Sinsenbyen fra 2018 opphørte. Sinsenbyen er i den nye reguleringsplanen blitt vernet, noe som mellom annet medfører at ytre tiltak på bygningen som hovedsak skal bidra til å tilbakeføre området til hvordan det opprinnelig var.

Sameiet byttet vindu i 1990/ 1991. Denne perioden er i følge fagfolk ( mellom annet Jan Skau (OPAK) og Stian Lenes (Arkitekt)) kjent for dårlige vinduer. Flere vinduer i sameiet er i dårlig forfatning, hvor det mellom annet er dårlige rammer som øker risikoen for at vinduet sklir ut, flere vinduer har sprekker i karmene som gjør at det trekker etc.

Det må påregnes noe tid fra et forprosjekt vindusutskifting iverksettes til en faktisk utskifting kommer igang. Det er søknadspliktig å skifte vindu, noe som gjør prosessen lenger.

Styret vil undersøke hvilke støtteordninger som finnes for å søke om tilskudd/støtte for utskiftingen av vinduet. Som grunnlag for søknad om støtte kan energirapporten benyttes, samt argumentasjon tilknyttet tilbakeføring av kulturminne benyttes.

Vedlikeholdsansvaret for utskifting av vinduer er i vedtektene gitt til sameiet. Utskiftingen av vindu må enten finansieres gjennom låneopptak eller ekstra kapitalinnkreving.

### **Forslag til vedtak:**

Årsmøte gir styret fullmakt til å gjennomføre et forprosjekt for vindusutskifting, herunder kartlegging av vinduene i sameiet, søknad til kommunen og innhenting av tilbud fra aktører. Styret skal benytte seg av kvalifisert fagfolk i prosessen, som senere også kan tiltre som byggherrerrepresentant ved utskiftingen. Fagfolkene styret benytter skal ikke være tilknyttet noe som senere kan bli en leverandør av vindu.

### **Flertallskrav:**

Simpelt flertall, jf. eierseksjonsloven §49 1.ledd første setning.

## Valg av nytt styret

På årsmøte 2023 ble styreleder valgt for to år, samt begge styremedlemmer valgt for to år. De har sittet ut sine perioder, og det skal på årsmøte i 2025 velges helt nytt styre. Følgende funksjoner skal velges:

- a) Styreleder à 2 år
- b) Styremedlem à 2 år
- c) To varamedlemmer à 1 år

Styret opplyser om at Stephen Prado og Arne Lodden Vikse stiller til gjenvalg.

### **Flertallskrav:**

Simpelt flertall, jf. eierseksjonsloven §49 1.ledd første setning.

## **Godtgjørelse**

**Forslagsstiller:** Styret

**Bakgrunn:**

Styret har i 2024 lagt ned et grundig arbeid for å drifte sameiet. Styrehonoraret til styremedlemmer er av symbolsk art, og kompenserer ikke for det faktiske antallet timer som er lagt ned. På sikt kan også styrehonoraret oppleves å være rekrutterende.

Styreleder sin godtgjørelse ble vedtatt på årsmøte 04.mai 2023, og er årlig på kr 60 500,-

**Forslag til vedtak:**

Årsmøte gir styremedlemmene kr 13 000,- hver for arbeidet i 2024.

**Flertallskrav:**

Simplet flertall, jf. eierseksjonsloven §49 1.ledd første setning.

# Protokoll årsmøte 2025

## Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), signert 16.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Ahmadi, Akram (17.12.1963), signert 16.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Prado, Stephen (15.07.1989), signert 16.05.2025 med Signicat Sign BANKID



### Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



### Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

## Protokoll årsmøte 2025 Sinsenterrassen 23 25 27

Tilstede: Arne Lodden Vikse (ekstern styreleder uten stemmerett), Akram Ahmedi Seksjon 18  
Lars Moe Seksjon 10, Dung Nguyen Seksjon 7, Richard Gravelsæter Seksjon 6, Lars Martin Dugstad  
Seksjon 21, Joacim Sand Seksjon 17, Kari B. Sletnes Seksjon 24, Emilie Falkenberg Seksjon 11,  
Amanda Rolandsen Seksjon 9, Stephen prado Seksjon 3 og Erica Stael Sand Seksjon 1 & 15.

Sted: Hagen ved bygget.

Dato: Torsdag 15.mai kl. 1900.

### Saksliste:

#### 1) Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling og saksliste.  
Enstemmig.
- b) Valg av møteleder og møtereferent.  
Referent Stephen Prado. Møteleder Arne Lodden Vikse. Enstemmig.
- c) Valg av ett protokollvitne til å underskrive sammen med styreleder –  
Akram Ahmedi i tillegg til leder og referent.  
Enstemmig.

#### 2) Årsregnskap for 2025

- a) Vedtak:  
Årsmøte godkjenner årsregnskapet slik det fremstår.  
Enstemmig.  
Bemerkning: Feil på når lånet går ut? 2023 --> 2033?

#### 3) Styrets arbeid

- a) Vedtak:  
Årsmøte tok orientering om styrets arbeid til etterretning.  
Enstemmig.

#### 4) Forprosjekt vindusutskifting

- a) Vedtak: Årsmøte gir styret fullmakt til å gjennomføre et forprosjekt for vindusutskifting, herunder kartlegging av vinduene i sameiet, søknad til kommunen og innhenting av tilbud fra aktører. Styret skal benytte seg av kvalifisert fagfolk i prosessen, som senere også kan tiltre som byggherrerepresentant ved utskiftingen. Fagfolkene styret benytter skal ikke være tilknyttet noe som senere kan bli en leverandør av vindu.  
For: 10 stemmer  
Mot: 1 stemme.  
Blank: -

#### 5) Valg av styret

- a) Styreleder à 2 år:  
Arne Lodden Vikse.  
Enstemmig.
- b) To styremedlemmer à 2 år:
- c) Stephen Prado og Kari B. Sletnes (*sønn Oscar bor i blokka*).  
Enstemmig.
- d) To varamedlemmer à 2 år:  
Amanda Rolandsen og Akram Ahmedi.  
Enstemmig.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 16.05.2025
- Ahmadi, Akram (17.12.1963), 16.05.2025
- Prado, Stephen (15.07.1989), 16.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

**6) Godtgjørelse til styret**

- a)** Årsmøte vedtar styregodtgjørelse på à 13 000 pr. styremedlem. Styreleder sin godtgjørelse ble vedtatt av årsmøte 2022.  
Enstemmig.

Møtet ble hevet kl: 20:00

Oslo, 15.05.2025

Arne Lodden Vikse  
Møteleder

Stephen Prado  
Referent

Akram Ahmedi  
Protokollvitne

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 16.05.2025
- Ahmadi, Akram (17.12.1963), 16.05.2025
- Prado, Stephen (15.07.1989), 16.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

# Årsregnskap 2024

for

## Sinsenterrassen 23-25-27 S/E

Orgnr: 871 282 102

### Disponible midler

|                                               | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>               | <b>260 688</b> | <b>-50 623</b> |
| <b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>            |                |                |
| Årets resultat                                | 252 080        | 482 747        |
| Avdrag lån                                    | 172 401        | 171 436        |
| <b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>      | <b>79 679</b>  | <b>311 311</b> |
| <b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>             | <b>340 368</b> | <b>260 688</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b> |                |                |
| Omløpsmidler                                  | 592 207        | 386 629        |
| Kortsiktig gjeld                              | 251 839        | 125 941        |
| <b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>             | <b>340 368</b> | <b>260 688</b> |

## Resultatregnskap 2024

|                               | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER</b>         |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader     | 2    | 1 542 644        | 656 340          | 1 881 960        | 1 437 720        |
| Annen driftsrelatert inntekt  | 3    | 245 388          | 1 305 916        | 245 916          | 307 560          |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>     |      | <b>1 788 032</b> | <b>1 962 256</b> | <b>2 127 876</b> | <b>1 745 280</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>        |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader             | 4    | 12 197           | 12 197           | 10 800           | 12 200           |
| Styrehonorar                  | 5    | 86 504           | 86 504           | 76 420           | 86 500           |
| Forsikring                    |      | 92 753           | 85 142           | 93 200           | 108 960          |
| Forretningsførsel             |      | 50 466           | 47 475           | 50 500           | 52 200           |
| Revisjon                      |      | 9 785            | 7 725            | 7 800            | 7 730            |
| Kommunale avgifter            |      | 262 041          | 207 976          | 237 516          | 299 760          |
| Energi/fyring                 | 6    | 263 516          | 482 860          | 380 300          | 15 960           |
| Kabel-TV/internett            |      | 122 920          | 117 601          | 124 000          | 128 280          |
| Vedlikehold                   | 7    | 268 077          | 72 638           | 410 000          | 294 960          |
| Vaktmestertjenester           | 8    | 64 623           | 70 469           | 74 700           | 66 960           |
| Renhold                       | 9    | 41 235           | 38 355           | 40 400           | 42 720           |
| Andre driftskostnader         | 10   | 60 047           | 53 426           | 68 812           | 80 040           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>    |      | <b>1 334 165</b> | <b>1 282 367</b> | <b>1 574 448</b> | <b>1 196 270</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>         |      | <b>453 867</b>   | <b>679 889</b>   | <b>553 428</b>   | <b>549 010</b>   |
| <b>FINANSINNEKST/-KOSTNAD</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter               | 11   | 23 598           | 8 794            | 8 604            | 8 760            |
| Finanskostnader               | 12   | 225 386          | 205 937          | 222 204          | 214 560          |
| <b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>  |      | <b>201 787</b>   | <b>197 142</b>   | <b>213 600</b>   | <b>205 800</b>   |
| <b>Resultat</b>               |      | <b>252 080</b>   | <b>482 747</b>   | <b>339 828</b>   | <b>343 210</b>   |
| <b>DISPONERING</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Overført til/fra egenkapital  | 13   | 252 080          | 482 747          |                  |                  |
| <b>SUM DISPONERING</b>        |      | <b>252 080</b>   | <b>482 747</b>   |                  |                  |

## Balanse 2024

|                                 | Note | Balanse<br>2024   | Balanse<br>2023   |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                   |                   |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Kundefordringer                 |      | -16 565           | 12 313            |
| Forskuddsbetalte kostnader      | 14   | 44 346            | 41 527            |
| Bankinnskudd                    |      | 564 426           | 332 790           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>592 207</b>    | <b>386 629</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>592 207</b>    | <b>386 629</b>    |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital               | 13   | -2 515 868        | -2 767 948        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>-2 515 868</b> | <b>-2 767 948</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner  | 15   | 2 856 236         | 3 028 636         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>2 856 236</b>  | <b>3 028 636</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |      | 21 937            | 18 803            |
| Skyldige offentlige avgifter    | 16   | 4 748             | 4 521             |
| Brenselsregnskap 2024/2025      | 17   | 154 049           | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld          | 18   | 71 106            | 102 617           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>251 839</b>    | <b>125 941</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>592 207</b>    | <b>386 629</b>    |

## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### FORDRINGER

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

#### INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

#### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

| <b>NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2024</b>      |
|-------------------------------------------|------------------|
| Innkrevde felleskostnader                 | 676 032          |
| Kabel-TV/Internett                        | 123 984          |
| Lån balkong                               | 126 000          |
| Lån vedlikehold                           | 226 730          |
| Vedlikeholdsfond                          | 150 012          |
| Parkering                                 | 83 068           |
| Oppvarming                                | 156 818          |
| <b>Sum innkrevde felleskostnader</b>      | <b>1 542 644</b> |

| <b>NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT</b> |                |
|----------------------------------------------|----------------|
| Kommunale avgifter                           | 237 588        |
| Vaskerom                                     | 7 800          |
| <b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b>      | <b>245 388</b> |

#### **NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER**

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 12 197.

#### **NOTE 5 - STYREHONORAR**

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 86 504.

| <b>NOTE 6 - ENERGI/FYRING</b> |                |
|-------------------------------|----------------|
| Elektrisitet                  | 15 411         |
| Fjernvarme                    | 248 105        |
| <b>Sum energi/fyring</b>      | <b>263 516</b> |

| <b>NOTE 7 - VEDLIKEHOLD</b>       |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Vedlikehold bygninger             | 8 380          |
| Vedlikehold VVS                   | 93 475         |
| Vedlikehold elektro               | 109 500        |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde | 37 108         |
| Vedlikehold brannsikring          | 19 615         |
| <b>Sum vedlikehold</b>            | <b>268 077</b> |

| <b>NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER</b> |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Vaktmestertjenester                 | 59 160        |
| Vaktmestertjenester tillegg         | 5 463         |
| <b>Sum vaktmestertjenester</b>      | <b>64 623</b> |

| <b>NOTE 9 - RENHOLD</b> |               |
|-------------------------|---------------|
| Mattleie                | 3 660         |
| Renhold                 | 37 575        |
| <b>Sum renhold</b>      | <b>41 235</b> |

**NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Renovasjon                           | 339           |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll          | 10 104        |
| Containerleie                        | 1 688         |
| Snøbrøyting/gressklipping            | 9 183         |
| Leie datasystemer                    | 221           |
| Nøkler og låser                      | 9 122         |
| Kostnader dugnad                     | 9 275         |
| Juridisk bistand                     | 7 655         |
| Kontingenter                         | 2 118         |
| Øredifferanser                       | -11           |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 10 174        |
| Annen kostnad                        | 180           |
| <b>Sum andre driftskostnader</b>     | <b>60 047</b> |

**NOTE 11 - FINANSINNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Annen renteinntekt         | 14 810        |
| Kundeutbytte forsikring    | 8 788         |
| <b>Sum finansinntekter</b> | <b>23 598</b> |

**NOTE 12 - FINANSKOSTNADER**

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Annen rentekostnad          | 13 297         |
| Annen rentekostnad 2        | 151 132        |
| Annen rentekostnad (IN-lån) | 60 957         |
| <b>Sum finanskostnader</b>  | <b>225 386</b> |

**NOTE 13 - ANNEN EGENKAPITAL**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital 1.1          | -2 767 948        |
| Overført til/fra egenkapital      | 252 080           |
| <b>Opptjent egenkapital 31.12</b> | <b>-2 515 868</b> |

**NOTE 14 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Forskuddsbetalt forsikring            | 16 629        |
| Forskuddsbetalt kabel-TV/internett    | 20 664        |
| Andre forskuddsbetalte kostnader      | 7 052         |
| <b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b> | <b>44 346</b> |

**NOTE 15 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER**

| Bank                         | DNB              | DNB              | DNB            |
|------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Lånenummer                   | 1636.45.34454    | 1213.81.77201    | 1212.63.57573  |
| Lånetype                     | Annuitet         | Annuitet         | Annuitet       |
| Opptaksår                    | 2021             | 2019             | 2013           |
| Løpetid                      | 18 år            | 15 år            | 20 år          |
| Innfrielseår                 | 2039             | 2034             | 2023           |
| Rentesats (nominell)         | 7,65 %           | 7,65 %           | 7,65 %         |
| <b>Opprinnelig lånebeløp</b> | <b>1 300 000</b> | <b>1 255 000</b> | <b>675 000</b> |
| Lånesaldo 01.01              | 1 199 966        | 816 012          | 1 012 658      |
| Opptak i periode             |                  |                  |                |
| Avdrag i periode             | 41 297           | 54 634           | 76 470         |
| <b>Lånesaldo 31.12</b>       | <b>1 158 669</b> | <b>761 378</b>   | <b>936 188</b> |

**NOTE 16 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Forskuddstrekk                           | 3 024        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift               | 1 420        |
| Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger | 304          |
| <b>Sum skyldige offentlige avgifter</b>  | <b>4 748</b> |

**NOTE 17 - BRENSELREGNSKAP**

Kostnader vedrørende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk iht måleravlesning. Sum brenselkostnader avregnes mot forskuddsbetalt brensel.

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Kostnader på oppvarmingsanlegg 2024 | 179 311        |
| Forskuddsbetalt fra eierne          | 333 360        |
| <b>Sum skyldig for fordeling</b>    | <b>154 049</b> |

Avregnet periode: 01.05.2024 - 31.12.2024

**NOTE 18 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Skyldig feriepenger               | 2 160         |
| Påløpt rente                      | 9 710         |
| Annen påløpt kostnad              | 59 236        |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b> | <b>71 106</b> |

## Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

### Påvirker

Martin Solheim  
martin.solheim@solibo.no

Leveransekanal: E-post

**SINSENTERRASSEN 23-25-27 S/E** 871282102 Norge

### *Signert med Norsk BankID*

*05-05-2025 08:31:31 UTC*

#### Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Arne Lodden Vikse  
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO\_BankID-9578-5993-4-3093418

Arne Lodden Vikse  
arnevikse@gmail.com  
+4795941167

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 158.112.85.66

### *Signert med Norsk BankID*

*05-05-2025 09:13:18 UTC*

#### Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Elias Varkøy Jørgensen  
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO\_BankID-9578-5999-4-3068070

Elias Varkøy Jørgensen  
eliasjrgensen@gmail.com  
+4790896611

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 85.165.184.74

### *Signert med Norsk BankID*

*05-05-2025 08:40:45 UTC*

#### Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Stephen Prado  
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO\_BankID-9578-5997-4-749828

Stephen Prado  
prado.stephen@gmail.com  
+4748606442

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 85.165.147.103

**Oslo Eiendomsmegling AS**

E-post: anna@notar.no



**SOLIBO**

*Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier*

**Solibo AS**

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:**

**Sinsenterrassen 23-25-27 S/E**

30.10.2025

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.10.2025

**Boligselskap:** Sinsenterrassen 23-25-27 S/E

**Organisasjonsnr:** 871282102

**Gnr./bnr:** 83 / 137

**Eier(e):** Armend Murati

**Seksjons-/andelsnr:** 16

**Adresse:** Sinsenterrassen 23, 0574 Oslo

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/sinsenterrassen23-25-27](http://home.solibo.no/hp/sinsenterrassen23-25-27)

**Kontaktskjema til styret:** [home.solibo.no/hp/sinsenterrassen23-25-27/kontakt](http://home.solibo.no/hp/sinsenterrassen23-25-27/kontakt)

### Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/  
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring, avtalenr 90609162
- **Opplysninger om ferdigattest/  
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Parkeringsplasser fordeles etter venteliste (Se vedtekter).

**Informasjon om lån per 01.10.2025 - Lån 1 (Balkonglån):**

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Bank:                  | DNB Bank ASA  |
| Lånenummer:            | 1213.81.77201 |
| Nominell rente (flyt): | 7,65 %        |
| Innfrielsesår:         | 2034          |
| Lånetype:              | Annuitet      |
| Antall terminer pr år: | 12            |
| Saldo pr 01.10.2025:   | kr 722 539    |
| Andel av saldo:        | 0             |
| IN-ordning:            | Nei           |

**Lån 2:**

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Bank:                  | DNB Bank ASA  |
| Lånenummer:            | 1636.45.34454 |
| Nominell rente (flyt): | 7,65 %        |
| Innfrielsesår:         | 2039          |
| Lånetype:              | Annuitet      |
| Antall terminer pr år: | 12            |
| Saldo pr 01.10.2025:   | kr 1 121 780  |
| Andel av saldo:        | kr 42 987     |
| IN-ordning:            | Nei           |

**Lån 3:**

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Bank:                  | DNB Bank ASA  |
| Lånenummer:            | 1212.63.57573 |
| Nominell rente (flyt): | 7,65 %        |
| Innfrielsesår:         | 2033          |
| Lånetype:              | Annuitet      |
| Antall terminer pr år: | 12            |
| Saldo pr 01.10.2025:   | kr 874 891    |
| Andel av saldo:        | kr 33 526     |
| IN-ordning:            | Nei           |

**Total andel fellesgjeld for seksjonen:**

kr 76 513

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Felleskostnader                 | kr 2.159,- pr. md. |
| Vedlikehold                     | kr 479,- pr. md.   |
| Kabel-TV/Internett              | kr 249,- pr. md.   |
| Lån vedlikehold lån 2           | kr 724,- pr. md.   |
| Oppvarming                      | kr 1.621,- pr. md. |
| Kommunale avgifter              | kr 957,- pr. md.   |
| Totale felleskostnader pr. d.d: | kr 6.189,- pr. md. |

Seksjonene kan betale ytterligere kr 452,- pr. mnd for leie av parkeringsplass. Denne medfølger ikke boligen ved salg.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024:**

| Ligningsverdi           | Annen formue | Gjeld     |
|-------------------------|--------------|-----------|
| Fås hos<br>skatteetaten | kr 22 693    | kr 89 554 |

**Opplysning om restanser**

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på [meglerkontakt@solibo.no](mailto:meglerkontakt@solibo.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post [meglerkontakt@solibo.no](mailto:meglerkontakt@solibo.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Priser og gebyrer p.t.:**

Meglerpakke 4990,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6570,- ink. mva

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,**

**Solibo AS**

## ORDENSREGLER

for

S/E Sinsenterrassen 23, 25, 27

1. På disse områden er det ikke tillatt å sette fra seg gjenstander som tilhører beboerne: Gårdsplass; portrom; trappeoppganger; trapperepos; korridorer; kjeller og andre fellesrom. På brannbalkonger må det ikke settes gjenstander som hindrer passasje.
2. Sykler og barnevogner som er i daglig bruk får stilles opp i kjelleretasjen i trappeoppgangene i den utstrekning dette ikke blokkerer kjellerinngangene eller hindrer passasje.
3. Biler og andre kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplassen av andre enn de som av sameiets styre er blitt tildelt parkeringsplass. All annen oppstilling av kjøretøy er forbudt.
4. Alle inngangsdører og dører til kjeller og søppelbod skal holdes låst.
5. Enhver forurensing av gårdsplass, trappeoppganger og andre fellesrom er forbudt og alle beboere er medansvarlige for å holde orden i huset.
6. Alt normalt husholdningsavfall skal plasseres i dertil bestemte beholdere i søppelboden. Kartonger skal brettes eller tråkkes flate slik at de opptar minst mulig plass i søppelboden.  
Det er forbudt å sette avfall utenfor søppelboden. Ethvert søl utenfor søppelboden må unngås.  
Annet avfall, f.eks rivings- og restmaterialer fra reparasjonsarbeider, kasserte møbler m.m. må besørges bortfraktet av vedkommende beboer selv.
7. Reklamemateriell fra postkassene skal ikke kastes på gulvet i korridoren, men fjernes av den enkelte beboer. Reklamemateriell på dørmatten skal fjernes fortløpende.
8. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.m. fra vinduer og balkonger er forbudt og må kun foregå på gårdsplassen.
9. Det er forbudt å lufte gjennom entre og trappeoppganger. Har leiligheten egen balkong plikter beboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå.
10. *Mellom kl.23 og kl.7 skal det være nattero i huset. I denne tiden skal det ikke forårsakes sjenerende støy fra leiligheten, f.eks vaskemaskin, høy musikk etc. Skal det ved spesielle anledninger holdes selskap utover disse klokkeslett skal beboere av nærliggende leiligheter varsles på forhånd. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.*

11. Boring i vegger o.l. bør foregå i tidsrommet kl.8 til kl.20, mandag - lørdag.
12. Uten skriftlig tillatelse fra sameiets styre er det forbudt å sette opp plakater og oppslag av noen art på eiendommen; likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenbger, parabler og andre antenner. Det er heller ikke tillatt å sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leilighetene.
13. Husets beboere skal til enhver til rette seg etter de spesielle instruksjoner som måtte være gitt i eiendommen for installasjon og håndtering av teknisk utstyr som f.eks vaskemaskiner, kjøkkenventilatorer, antenner o.l.
14. Husdyrhold er kun tillatt etter godkjenning fra sameiets styre. Eier av husdyr å til enhver til holde øye med disse og sørge for at de ikke tilgriser ganger, trapper og gårdsplass og eier skal selv straks vaske og fjerne eventuelle etterlatenskaper.
15. Seksjonseieren blir estratningspliktig for enhver skade som oppstår som en følge av overtredelse av husordensreglene og annen mangel på aktsomhet. Eier er også ansvarlig for at disse regler blir overholdt av hans husstand, fremleietakere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.
16. Ved fremleie er seksjonseier pliktig å dele ut sameiets ordensregler og leietakkerne skal underskrive på å ha mottatt og forstått ordensreglene. Skjema for dette utformes av styret og skal leveres undertegnet til styret før innflytting.
17. Beboerne skal til enhver til rette seg etter de rettledninger og anvisninger som sameiets styre og sameiermøtet gir. Eventuelle forslag, underretninger eller grunngitte klager rettes skriftlig til styret. Samtlige beboere har plikt til å snarest melde fra om skader og feil på sameiets eiendom, samt vedvarende brudd på de til enhver tid gjeldende vedtekter eller disse ordensregler.

## SAMEIEVEDTEKTER

for Sinsenterrassen 23-25-27 S/E

Org.nr. 871 282 102

Gnr 83, Bnr 137 i Oslo Kommune

1. Eiendommen Sinsenterrassen 23, 25 og 27 i Oslo er et sameie mellom eierne av de 28 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For regulering av forholdet mellom sameierne skal gjelde Lov om Eierseksjoner av 4. mars 1983 nr 7 med ev. kommende endringer og tillegg, samt nedenstående kompletterende regler.
2. Styrets leder og 1 styremedlem i felleskap har signaturrett for sameiet.
3. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæring omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.
4. Enkelte seksjonseiere har enerett til bruk av enkelte fellesrom i kjeller. Fordelingen av fellesrommene foretas av sameiets styre til enhver tid.
5. De parkeringsplasser som finnes på eiendommen får disponeres av seksjonseierne mot en avgift som til enhver tid fastsettes av styret.  
Plassene kan bare brukes av seksjonens eiere, eller å fremleies til leietakerne som har registrert adresse i bygget.  
Det er ikke lov å fremleie plasser til parter som ikke har registrert adresse i bygget.  
Det er bare lov å parkere registrerte kjøretøy på eiendommen.  
Ved ulovlig bruk av parkeringsplassen kan styret bøtlegge disponenten, og be om umiddelbar fjerning av kjøretøy, eller fjerne kjøretøy etter varsel på bekostning av den som disponerer parkeringsplassen.  
Fordeling av plassene foretas av styret i henhold til rekkefølgen på ventelisten. I den utstrekning det finnes ledige plasser kan styret også beslutte å leie ut plasser til de som ikke bor i bygget eller er ikke er seksjonseiere.
6. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal.
7. Fellesutgifter, som vann-, kloakk- og renovasjonsutgift, utgifter i forbindelse med bruk av felles fyringsanlegg og andre bruksavhengige utgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til deres eierandel.  
Vedlikeholdsutgifter, eiendomsskatt, forsikring etc. fordeles på samme måte.  
Fyringsutgifter derimot, fordeles i forhold til netto boligareal i de enkelte leiligheter.
8. Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgifter etter fordeling i henhold til paragraf 6.  
Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonsloven paragraf 14.
9. De enkelte seksjonseiere har ansvaret for indre vedlikehold og rengjøring av de fellesrom de har eksklusiv bruksrett til.
10. Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer samt et varamedlem. Varamedlemmet skal delta i styrets møter og arbeide på lik linje med øvrige styremedlemmer, men har stemmerett i

styret bare som stedfortreder for annet styremedlem.

11. Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. En forholdsmessig andel av de månedlige innbetalingene fra seksjonseierne skal settes av for løpende vedlikehold og disponeres av styret etter behov.
12. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av fremtidig planlagt vedlikehold og utbedringer som sameiermøtet måtte ta beslutning om. Størrelsen av innbetalinger til fondet fastsettes av sameiermøtet og på grunnlag av sameierbrøken.
13. Seksjonseierne skal respektere de ordensregler som til enhver tid fastsettes av styret.
14. De enkelte seksjonseiere har plikt til å delta i spesielt vedlikehold/rengjøring av fellesarealer som f.eks. kjellerganger og trappeoppganger. Slik dugnad organiseres av styret ca en gang pr år eller når forholdene påkrever dette.  
Styret kan beslutte å utbetale en godtgjørelse for dugnadsarbeid. Godtgjørelse kan maksimalt tilsvare prisen på utførelse av tilsvarende arbeid av eksterne utførende. Godtgjørelse kan maksimalt være 10% G per seksjon per kalenderår.
15. Seksjonseier plikter å informere styret om renovasjon av baderom eller kjøkken slik at styret kan vurdere eventuelt behov for vedlikehold eller utskifting av felles avløpsrør og vannrør. Styret kompenserer dette arbeidet økonomisk mot det som til en hver tid kan ansees som forsvarlig arbeidskostnad.
16. Nye beboere skal i samband med innflytting straks ta kontakt med styret for registrering i styrets beboeroversikt. Dette gjelder også leietakere.
17. Ved utflytting i samband med salg eller framleie skal ny adresse meddeles styret, så at evn. gjenstående forhold kan reguleres – f.eks. ved oppgjør for fyringsutgifter.
18. Evn. tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres slik ovenfor nevnte Lov om Eierseksjoner foreskriver.
19. Avtrekksventiler på kjøkken og baderom må holdes rene og i orden. Spalteventiler og ventiler i yttervegg må holdes åpne slik at vakuum i leiligheten unngås. Avtrekksvifte med motor, tørketromler eller lignende må ikke under noen omstendighet monteres på avtrekket. Det er ikke lov til å tette eller bygge inn avtrekket på bad eller kjøkken

Oslo, 17.12.2015 med endringer 27.05.2020

Sameiestyret

# Nabolagsprofil

Sinsenterrassen 23 - Nabolaget Sinsen - vurdert av 270 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Offentlig transport

|                                                        |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|
| 🚶 Sinsenterrassen<br>Linje 17                          | 4 min 🚶<br>0.3 km  |
| 🚶 Rosenhoff<br>Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E | 5 min 🚶<br>0.5 km  |
| 🚶 Sinsen<br>Linje 4, 5                                 | 11 min 🚶<br>0.7 km |
| 🚶 Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31                   | 14 min 🚶<br>1.1 km |
| 🚶 Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer                     | 10 min 🚶<br>3.4 km |

## Skoler

|                                                                   |                    |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Sinsen skole (1-7 kl.)<br>589 elever, 30 klasser                  | 3 min 🚶<br>0.2 km  |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)<br>160 elever, 12 klasser | 10 min 🚶<br>0.8 km |
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser              | 14 min 🚶<br>1.2 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>504 elever, 32 klasser             | 13 min 🚶<br>1 km   |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 15 klasser                | 15 min 🚶<br>1.2 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser                 | 22 min 🚶<br>1.9 km |
| Kuben videregående skole                                          | 5 min 🚶            |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

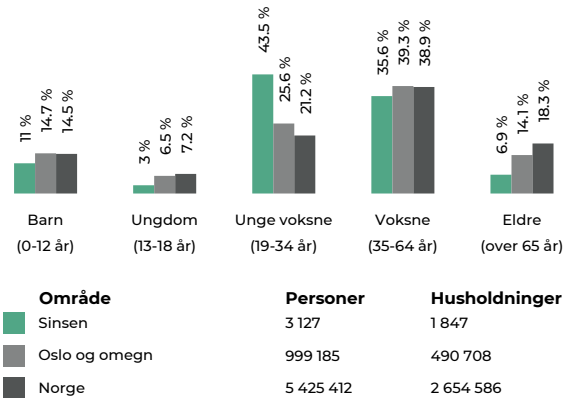
## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Sinsen barnehage (1-5 år)<br>133 barn       | 4 min 🚶<br>0.3 km |
| Lørensvingen barnehage (1-5 år)<br>59 barn  | 5 min 🚶<br>0.4 km |
| Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år)<br>27 barn | 6 min 🚶<br>0.5 km |

## Dagligvare

|                                                      |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| Bunnpris Sinsen<br>Søndagsåpent                      | 3 min 🚶<br>0.2 km |
| Nærbutikken Schouterrassen<br>PostNord, søndagsåpent | 3 min 🚶<br>0.2 km |



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

## Primære transportmidler

1. Trikk
2. Egen bil
3. Buss

## Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

## Serveringstilbud

Meget bra 86/100

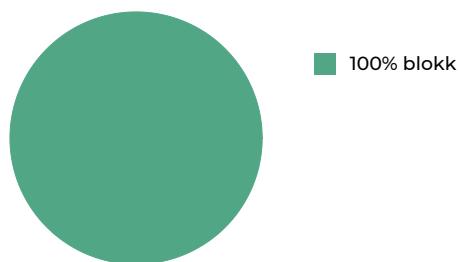
## Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

## Sport

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Sinsenparken            | 3 min  | 🚶 |
| Ballspill                 | 0.2 km |   |
| ⚽ Sinsen skole            | 5 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.4 km |   |
| 🏊 Fresh Fitness Sinsen    | 7 min  | 🚶 |
| 🏊 SATS Carl Berner        | 7 min  | 🚶 |

## Boligmasse



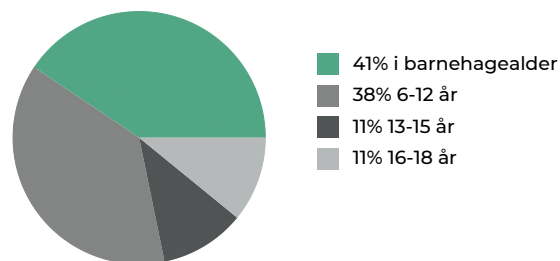
«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

Sitat fra en lokalkjent

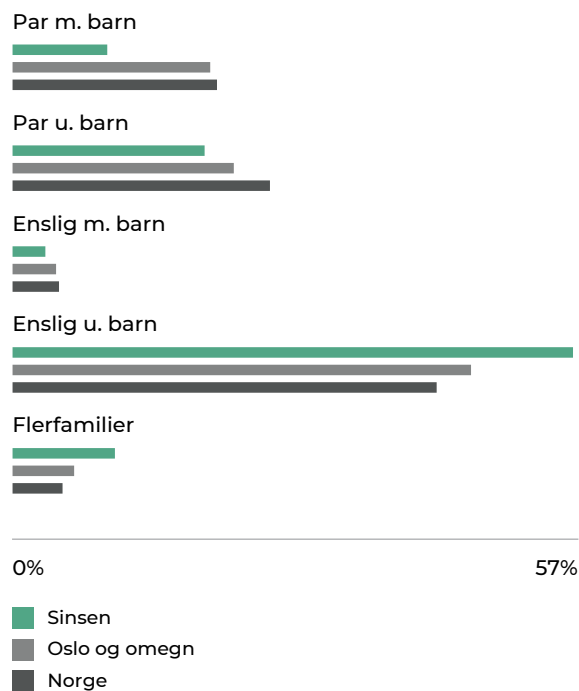
## Varer/Tjenester

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| 🛒 Carl Berner passasjen | 9 min  | 🚶 |
| 🏪 Vitusapotek Sinsen    | 11 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

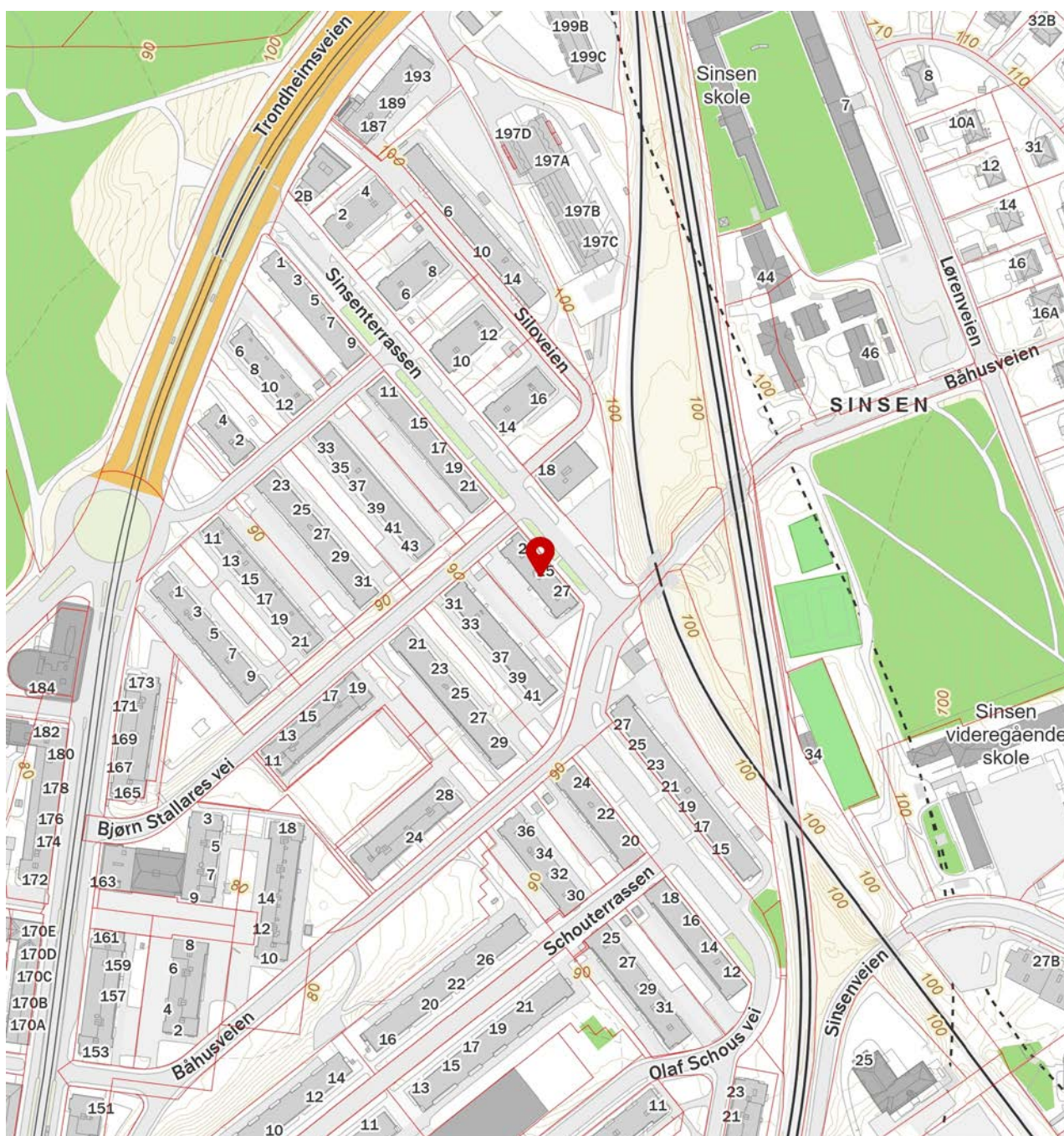
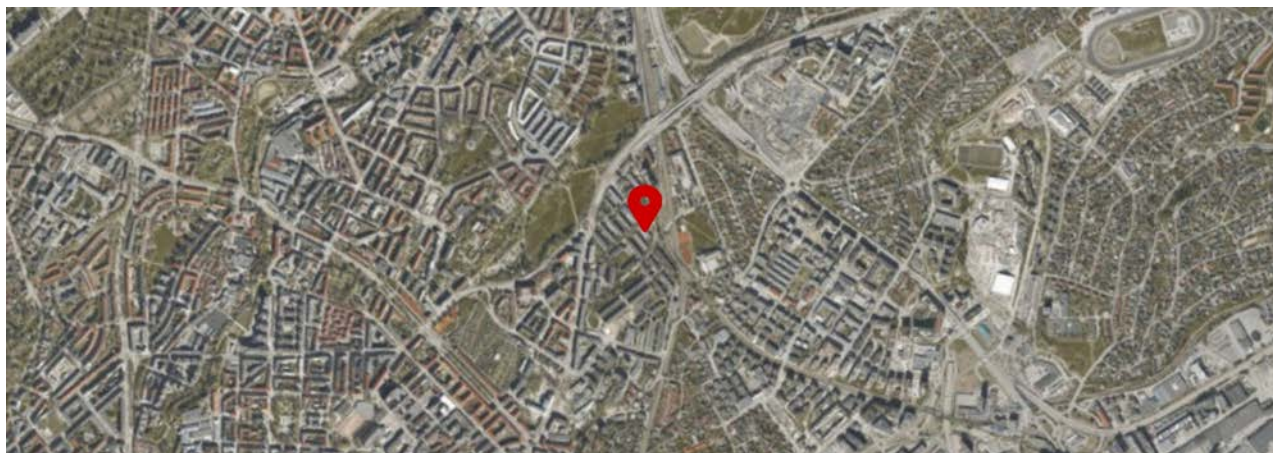


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 20% | 33%   |
| Ikke gift     | 70% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |

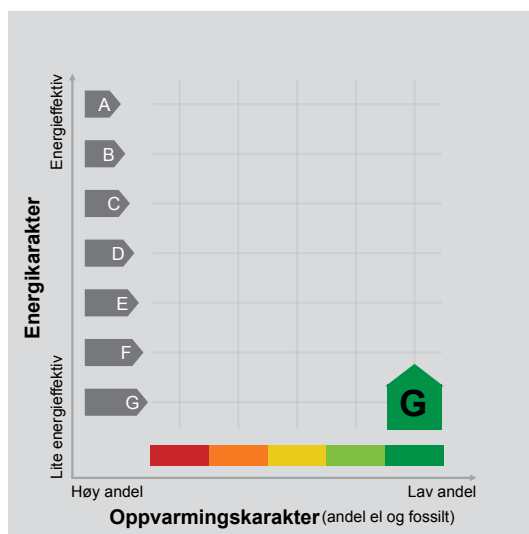


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Sinsenterrassen 23       |
| Postnummer        | 0574                     |
| Sted              | OSLO                     |
| Kommunenavn       | Oslo                     |
| Gårdsnummer       | 83                       |
| Bruksnummer       | 137                      |
| Seksjonsnummer    | 16                       |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Byggningsnummer   | 80201052                 |
| Bruksenhetsnummer | H0301                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-189296 |
| Dato              | 12.11.2025               |



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

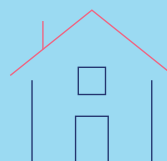
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0124/25

Adresse: Sinsenterrassen 23, 0574 OSLO, gnr. 83, bnr. 137,  
snr. 16 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Ernest Kastrati

Tlf: 482 90 120

Epost: ernest@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.11.2025

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)