NORDVIK

Sinsenterrassen 11

2 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sinsenterrassen 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Vedlegg
53	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 3-roms i populære Sinsenbyen -
Varmtvann og fyring inkl. - Parkeringsleie* - Sentralt og rolig

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**122 440,-**
Totalpris	**4 976 848,-**
Fellesgjeld	**54 408,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 524,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1935**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Sinsenterrassen 11!

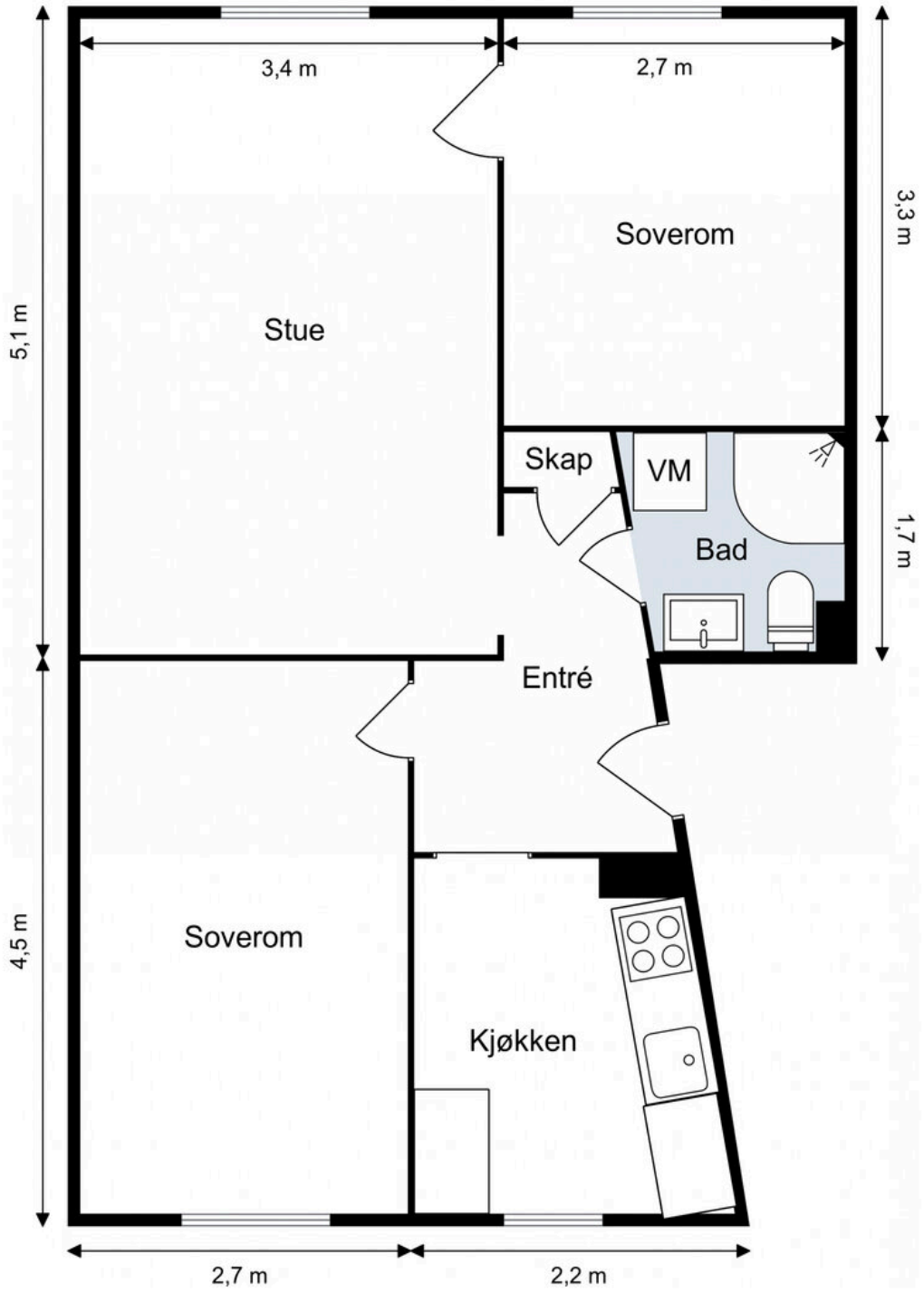
Dette er en attraktiv 3-roms leilighet beliggende i høy 1. etasje i populære Sinsenbyen. Leiligheten har en sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet, med kort gangavstand til et bredt utvalg av servicetilbud, hyggelige spisesteder, flotte parkområder og et svært godt kollektivtilbud med både t-bane, buss og trikk i nærheten.

Kvaliteter:
Gjennomgående 3-roms med svært god planløsning
Separat kjøkken
2 gode soverom
1-stavs parkett lagt i 2022
Varmtvann, fyring og internett er inkl. i felleskostnadene
Tilhørende kjellerbod på ca. 7 kvm
Sameiet disponerer utleie av 20 parkeringsplasser*
Høy 1.etasje
Tilbaketrukket og sentralt
Gangavstand til Carl Berner og Grünerløkka
Kort vei til offentlig kommunikasjon

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

Sinsenterrassen 11 0574 OSLO
1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






Design


PICASSO
THE CODE OF PAINTING


PICASSO


THE DELOREAN. LIVE THE FUTURE.




THE
DE LOREAN.
LIVE THE
FUTURE.






OLIVE OIL


SIEMENS
SIEMENS










Electrolux












THANK YOU


11



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0311/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO
Gnr 83, bnr 136, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Thomas Wesley Brasel
Amelia Rose Brasel

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
54 408,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 854 408,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 350,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 440,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 440,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 976 848,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 989 848,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med downlights i himlingen, noe som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. I gangen er det et innebygd garderobeskap som gir praktisk oppbevaringsplass for yttertøy og sko.

LYS OG LUFTIG STUE:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott 1-stavs parkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og

gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

SEPARAT KJØKKEN:
Moderne Kvik-kjøkken med god skap- og benkeplass som gir gode arbeidsforhold og rikelig med oppbevaring. Kjøkkeninnredningen har stilrene, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp og stekeovn, samt kullfilterventilator over kokeplassen. For økt sikkerhet er det montert Waterguard.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lyse fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med innfelt downlights og elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med klosett, servant, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 7 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2020.
Innerdører: Formpresset innerdør med 3-speil.
Overflater, etc.: Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malt panel. Gulv med 1-stavs parkett (Saga Parkett Premium Rustic Oak). Takhøyden i stuen ble målt til: 2,62 m
Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Parkering
Sameiet disponerer for utleie 20 parkeringsplasser for person- og varebiler.
Parkeringsplassene tildeles etter følgende prioritering:
1. Samtlige sameiere og vaktmester har etter søknad fortrinnsrett til leie av en parkeringsplass.
2. Leieboere, husstandsmedlemmer til sameier eller andre interesserte tildeles ledige plasser etter søknad.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
- Skiftet gulv.
- Skiftet speilskap, utført av elektriker i følge eier.
- Fått montert dusjdører.
- Sparklet og malt strietapet på soverommet.
- Skiftet silikonfuger på bad og kjøkken.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tauler Rør satte inn foldbare dusjdører 17.03.22. Elmann AS satte inn speilskap på badet den 20.04.22. Skiftet selv silikon/fug mellom gulv og vegg på bad i 2022 som normalt vedlikehold. Ikke utført øvrige arbeider på membran eller konstruksjon

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Andre, tredje og fjerde etasje har fått balkonger, men utenom det er det ikke gjort særlige endringer.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Vi har fått NorgesPris

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Senior Snekker

Garcia AS byttet ut trestavs parkett med enstavs parkett og lister ble byttet den 28.03.22. Elmann AS monterte taklampe og festet løse ledninger og stikk i stua etter gulvarbeid den 20.04.22. Tre Farger AS sparklet over strietapet på hovedsoverom og malte med klassisk hvit i juli i 2022. Skiftet selv silikon/fug mellom kjøkkenbenk og waterguard på kjøkken i 2022 som normalt vedlikehold. Ikke utført øvrige arbeider på membran eller konstruksjon.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 04.10.21

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Nei
Eventuell kommentar: Oppganger skal restaureres, men dette vil trolig skje før overtakelse.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar: Sameiet forholder seg til KPI, og endringer i fellesutgiftene kan komme årlig.

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

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

Boligblokk bygget i 1935. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfslttakbelegg/folie .l. (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, herunder stekeovn, platetopp og integrert oppvaskmaskin.
Kjøleskap og vaskemaskin medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 696

kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 524,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 5 524,00,-

Herav:
Vedlikeholdsfond 354,00
Felleskostnader 5 170,00

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, varmtvann og fyring, internett, trappevask, vaktmestertjenester, vedlikeholdsfond, nedbetaling av fellesgjeld m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 127 819,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 511 275,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett fra GlobalConnect 500/500 mbps er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sinsenterrassen 11-21, orgnr. 983561039

Om sameiet
Velkommen til Sinsenterrassen 11-21 Sameiet.

- Sameiet består av 48 seksjoner
- Styret kan kontaktes på sinsenterrassen11-21@styrerommet.no
- Trappevask utføres av firma

Diverse:
Nøkler kan bestilles hos styret.
Vaktmestertjeneste leveres av Gårdpass Eiendomstjenester.
Styret benytter kommunikasjonsplattformen Vibbo for relevant informasjon for beboere.

Restaurering av oppganger:
Dette var en sak som kom opp på årsmøtet i fjor men som ikke ble tatt tak i. Derfor tas den opp igjen. Mange av oppgangene i sameiet er i svært dårlig stand etter mange år med innflyttere og utflyttere. De er slitte og senker ned hele verdien av sameiet og samtlige eierseksjoner. Dette gir et dårlig førsteinntrykk til potensielle kjøpere og bare gjester generelt. Samtidig er det kjedelig som beboer å komme hjem hver dag til en oppgang som lett kunne sett ganske mye finere ut. Jeg har hentet et tilbud fra Alfa Malermester som er på kr. 322 500,- inkl mva. I dette inngår fjerning av smuss og flekksparkling og maling av både tak og vegger, samt sliping og maling av rekkverk. Jeg har også hentet et tilbud fra Solid Eiendomsservice som er på kr. 518 400,- + mva. I dette inngår: forvask av hele trappeoppgangen, pussing og klargjøring av overflater, maskering og tildekking, sliping av gelender, sparkling, maling og materiell, og priming og oppmaling i avtalte fargekoder. Jeg foreslår å gå for tilbudet til Alfa Malermester, da dette er det mest økonomiske valget for sameiet å ta. Jeg har også foreslått tre ulike fremgangsmåter til å betale for dette.
Styrets innstilling: Vi er veldig positive til saken om å fikse oppgangene i sameiet vårt. Det er en stund siden det er blitt gjort og vi tror det ville vært med på å heve helhetsinntrykket av alle våre seksjoner. Mange vegger er slitte og har vært det over mange år, så det ville gjort seg med litt restaurering. Vi vet at sameiet ikke har tilstrekkelig med penger for å dekke hele kostnaden per dags dato, så om man vil ha fortgang er forslag 1 eller forslag 3 foretrukket.
Avstemning i saken: Saken ble godkjent

Etter årsmøtet i 2025 ble det stemt gjennom et forslag om å utbedre bedd på frontsiden av sameiet med Bjørkebladspirea "Tor". Dette ble gjennomført av PHM-Group. For å finansiere dette ble det innhentet kapital fra hver seksjon i sameiet. Summen som ble innhentet var noe høyere enn først foreslått. Dette fordi at den første summen vi fikk foreslått var eksludert MVA-avgift. Da ble det rundt 3000kr per seksjon, i stedet for runt 2500kr.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 54 408,-pr. 01.06.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208562312
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,60%
Restsaldo 5 763 582,00
Innfrielsesdato: 30.04.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207859249
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,60%
Restsaldo 2 656 427,00
Innfrielsesdato: 28.02.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 54 408,82
Kapitalkostnader: 1 343,12
Administrasjonsavtale: Nei

Nei.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 284,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner -5 179 526. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 861 017.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret kan dersom det finner nødvendig, pålegges samtlige eller enkelte av sameierne, dugnadsarbeid i forbindelse med:
a) Vedlikehold av fellesområder og bygning (både innvendig og utvendig).
b) Rydding og rengjøring av fellesområder, f.eks. løvraking, klipping av plen, beskjæring og felling av trær, hekk o.l., vasking av fortau/gårdsplass.

Styret skal i god tid i forveien gi melding om dugnadsarbeid, enten ved rundskriv eller oppslag. Sameier som er forhindret fra å utføre dugnadsarbeid, må selv skaffe stedfortreder. En sameier kan på grunn av alder eller helse fritas fra dugnadsarbeid.
Styret kan ellers etter søknad frita en sameier fra dugnadsarbeid.

Nye eiere må fylle ut og levere skjema for internkontroll (ligger bak husordensreglene).

Dyrehold
Husdyrhold er søknadspliktig, og kan kun avslås med særlig grunn.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6589247

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 086 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i populære Sinsenbyen – et veletablert boligområde vest for Gjøvikbanen på Sinsen. Området er kjent for sin gjennomtenkte bebyggelse med luftige avstander mellom blokkene, gode solforhold og grønne omgivelser. Her bor man sentralt, samtidig som området oppleves rolig og familievennlig.

Fra boligen er det kort vei til Carl Berner, Rosenhoff, Torshov, Hasle, Løren og Grünerløkka. Beliggenheten passer perfekt for deg som ønsker nærhet til både byliv, servicetilbud og rekreasjonsområder. I nærområdet finner man flere flotte grøntområder som Torshovdalen,

Tøyenparken, Botanisk hage, Birkelunden og Akerselvas populære turveier.

Grünerløkka ligger innen gangavstand og byr på et rikt kultur- og uteliv med populære restauranter, kaféer og nisjebutikker. Her finner man blant annet Bar Boca, Villa Paradiso, Bettola, Mathallen og flere hyggelige serveringssteder langs Markveien og Olaf Ryes plass. Birkelunden med sitt kjente søndagsmarked er også et populært samlingspunkt i området.

Carl Berner har de senere årene utviklet seg til å bli et attraktivt knutepunkt i Oslo øst, med et bredt servicetilbud og svært gode kollektivforbindelser. Området preges av videre utvikling og modernisering, samtidig som det har bevart sitt urbane og levende preg.

Det er et bredt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud i nærområdet, blant annet Rema 1000, Kiwi og søndagsåpen Bunnpris. Langs Trondheimsveien og rundt Carl Berner finner man et variert utvalg av restauranter, kaféer og take-away-konsepter. I tillegg ligger den populære bydelen Løren i nærheten, med fasiliteter som treningssentre, serveringssteder, butikker og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til Storo Storsenter med et stort utvalg av butikker, spisesteder og tjenester.

For den aktive finnes flere treningssentre i området, blant annet SATS, EVO, Fresh Fitness og Fitness24Seven. Nærliggende parker og friområder gir gode muligheter for både trening, rekreasjon og hyggelige turer året rundt.

Området har svært gode kollektivforbindelser med kort vei til buss, trikk og T-bane. Fra Sinsenterrassen og Carl Berner går det hyppige avganger til store deler av Oslo. Sinsen T-banestasjon ligger også i gangavstand, med enkel tilgang til blant annet Nydalen, Blindern, Majorstuen og Oslo sentrum.

Skoler og barnehager
Leiligheten sokner til Sinsen barneskole. Elever går videre til Frydenberg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdiattest for våningshus datert 14.12.1937.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, i henhold til reguleringsplan S-5239, vedtatt 20.11.24. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Sinsenterrassen 18 - endring av bygg - utvendig - Fasade
Saksnummer: 202606009

Sinsenterrassen 18 - utvidelse av eksisterende balkonger og oppføring av nye balkonger
Saksnummer: 202523367

Sinsenterrassen 23-25-27 - oppføring av nytt avfallsskur
Saksnummer: 202508416

Sinsenterrassen 2 B - sikringsarbeider og vedlikehold i garasjeanlegg
Saksnummer: 202600984

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/83/136/2:
17.03.1988 - Dokumentnr: 19043 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER
90% AV DEN TIL ENHVER TID GJELDENDE LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1988 - Dokumentnr: 19043 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/3320
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 48 SEKSJONER

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 489,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave (uten Hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 989,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2026

Megler
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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

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

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

Sinsenterrassen 11

Nabolaget Sinsen - vurdert av 270 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	**4 min**
603 elever, 30 klasser	0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	**9 min**
160 elever, 12 klasser	0.7 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	**13 min**
614 elever, 34 klasser	1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**13 min**
498 elever, 30 klasser	1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	**16 min**
380 elever, 13 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	**21 min**
600 elever, 20 klasser	1.8 km
Kuben videregående skole	**4 min**

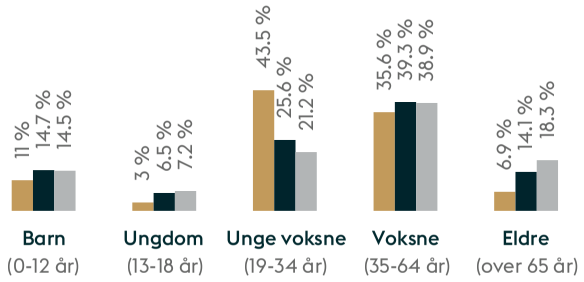
Offentlig transport

Sinsenterrassen	**3 min**
Linje 17	0.2 km
Sinsen T	**5 min**
Linje FB1, 31, 380, 390, 390E	0.4 km
Sinsen	**10 min**
Linje 4, 5	0.6 km
Grefsen stasjon	**13 min**
Linje RE30, R31	1.1 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.4 km

Barnehager

Sinsen barnehage (1-6 år)	**4 min**
133 barn	0.4 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år...	**6 min**
59 barn	0.5 km
Askeladden barnehage (1-5 år)	**7 min**
45 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Sinsenparken	4 min
Sinsen skole	6 min
Fresh Fitness Sinsen	7 min
SATS Carl Berner	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 136, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3280 **Referansenummer:** JB1582

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Bygningen ble bygget i 1935. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Skiftet gulv.
- Skiftet speilskap, utført av elektriker i følge eier.
- Fått montert dusjdører.
- Sparklet og malt strietapet på soverommet.
- Skiftet silikonfuger på bad og kjøkken.

Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.

Selveierleilighet - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1935. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfslttakbelegg/folie .l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malt panel. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,62 m

- Det registreres noe svai i gulvet ved gangen.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp og stekeovn.
Kullfilterventilator over kokeplass. Det er montert waterguard.

- Det registeret sprekk i platetopp på kjøkken. (Eier opplyser at platetopp fungerer).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

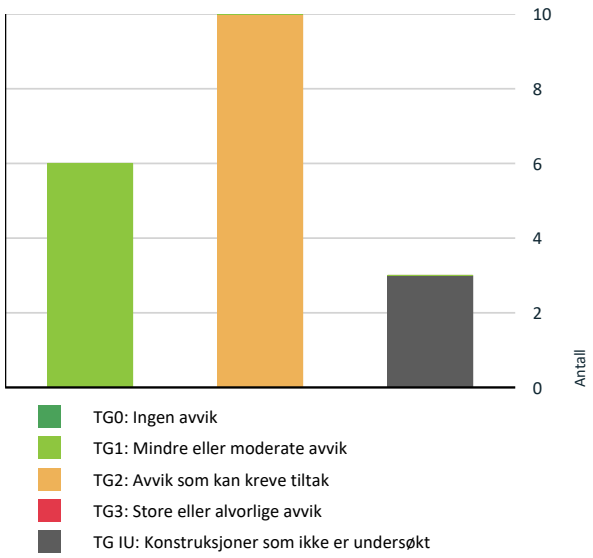
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1935

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2020.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1935. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfslttakbelegg/folie .l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malt panel. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,62 m

- Det registreres noe svai i gulvet ved gangen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Det er målt 12 mm innenfor 2 m i stuen. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset innerdør med 3-speil.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser at det ble skiftet speilskap av elektriker. Det er satt inn dusjdører og skiftet silikonfuger i 2022.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass. Det er montert waterguard.

- Det registeret sprekk i platetopp på kjøkken. (Eier opplyser at platetopp fungerer)

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ihvertfall i nåværende eier eietid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Skiftet speilskap på baderommet.

4. 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

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	54			54	
Kjeller		7		7	
SUM	**54**	**7**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Thomas Wesley Brasel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	136		2	2086.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sinsenterrassen 11, 0574 Oslo

Hjemmelshaver
Amelia Rose Brasel og Thomas Wesley Brasel

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Sinsenterrassen 11-21	68 / 3320	OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333	983561039

Felles formue
Kr. 3 284 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 58 530 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6589247			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JB1582

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thomas Wesley Brasel	9578-5993-4-3724680	2026-05-24 13:32:57
Amelia Rose Brasel	9578-5993-4-3277759	2026-05-24 13:28:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. mai 2026

Oppdragsnummer
20-0311/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Thomas Wesley Brasel, Amelia Rose Brasel

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6589247
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tauler Rør satte inn foldbare dusjdører 17.03.22. Elmann AS satte inn speilskap på badet den 20.04.22. Skiftet selv silikon/fug mellom gulv og vegg på bad i 2022 som normalt vedlikehold. Ikke utført øvrige arbeider på membran eller konstruksjon

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Andre, tredje og fjerde etasje har fått balkonger, men utenom det er det ikke gjort særlige endringer.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har fått NorgesPris

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Senior Snekker Garcia AS byttet ut trestavs parkett med enstavs parkett og lister ble byttet den 28.03.22. Elmann AS monterte taklampe og festet løse ledninger og stikk i stua etter gulvarbeid den 20.04.22. Tre Farger AS sparklet over strietapet på hovedsoverom og malte med klassisk hvit i juli i 2022. Skiftet selv silikon/fug mellom kjøkkenbenk og waterguard på kjøkken i 2022 som normalt vedlikehold. Ikke utført øvrige arbeider på membran eller konstruksjon.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 04.10.21

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgaver og tilstandsrapporter.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Oppganger skal restaureres, men dette vil trolig skje før overtakelse.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet forholder seg til KPI, og endringer i fellesutgiftene kan komme årlig.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0311/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Amelia Rose Brasel	**2026-05-24**	**Thomas Wesley Brasel**	**2026-05-24**

Identifikasjon

Amelia Rose Brasel

Identifikasjon

Thomas Wesley Brasel

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sinsenterrassen 11
Postnr	0574
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	83
Bnr.	136
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	80201044
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1318973
Dato	01.10.2021



Innmeldt av	Nora Martine Svenning

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1935
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Bioenergi
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Bio kjel



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sinsenterrassen 11
Postnr/Sted: 0574 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 01.10.2021 01:54:50
Energimerkenummer: A2021-1318973
Ansvarlig for energiattesten: Nora Martine Svenning
Energimerking er utført av: Nora Martine Svenning

Gnr: 83
Bnr: 136
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 80201044

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0311/26 . Vår ref.: 5172-1-02 Dato: 28.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sinsenterrassen 11-21
Organisasjonsnr:	983561039
Seksjonseier:	Brasel, Thomas Wesley
Medeier:	Brasel, Amelia Rose
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	83
Bnr.	136

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6589247.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har noen parkeringsplasser til leie. Plass tildeles av styret. Plassen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved tildeling av plass. Ny eier må informeres om at skjema for internkontroll (ligger bak husordensreglene) må fylles ut og innleveres. Videre må selger og kjøper gjennomgå vedtekter og husordensregler, signere og returnere til forretningsfører. Dette i henhold til vedtektenes ¤3.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208562312
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,60%
Restsaldo	5 763 582,00
Innfrielsesdato:	30.04.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207859249
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,60%
Restsaldo	2 656 427,00
Innfrielsesdato:	28.02.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 524,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	354,00	
Felleskostnader	5 170,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	83,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 617,-
Annen formue:	3 284,-
Gjeld:	58 530,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208562312
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207859249
Restsaldo:	54 408,82
Kapitalkostnader:	1 343,12
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 54 408,82,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon: 22 86 58 34.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5172
SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 20. mai kl. 18:00 og lukker 23. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5172

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Restaurering av oppganger
8. Reparasjon av asfalt på parkeringsplass.

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Vibeke Karlsen (fra Obos) foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Julia Johnsen Halsebø og Markus Kristiansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5172 Sameiet Sinsenterrassen 11-21 årsregnskap 2025.pdf
2. 5172 Sameiet Sinsenterrassen 11-21.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Thomas Wesley Brasel

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

- Julia Johnsen Halsebø
- Partheepan Murugananthan

Sak 7

Restaurering av oppganger

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Dette var en sak som kom opp på årsmøtet i fjor men som ikke ble tatt tak i. Derfor tas den opp igjen.

Mange av oppgangene i sameiet er i svært dårlig stand etter mange år med innflyttere og utflyttere. De er slitte og senker ned hele verdien av sameiet og samtlige eierseksjoner. Dette gir et dårlig førsteinntrykk til potensielle kjøpere og bare gjester generelt. Samtidig er det kjedelig som beboer å komme hjem hver dag til en oppgang som lett kunne sett ganske mye finere ut.

Jeg har hentet et tilbud fra Alfa Malermester som er på kr. 322 500,- inkl mva.
I dette inngår fjerning av smuss og flekksparkling og maling av både tak og vegger, samt sliping og maling av rekkverk.

Jeg har også hentet et tilbud fra Solid Eiendomsservice som er på kr. 518 400,- + mva.
I dette inngår: forvask av hele trappeoppgangen, pussing og klargjøring av overflater, maskering og tildekking, sliping av gelender, sparkling, maling og materiell, og priming og oppmaling i avtalte fargekoder.

Jeg foreslår å gå for tilbudet til Alfa Malermester, da dette er det mest økonomiske valget for sameiet å ta. Jeg har også foreslått tre ulike fremgangsmåter til å betale for dette.

Styrets innstilling
Vi er veldig positive til saken om å fikse oppgangene i sameiet vårt. Det er en stund siden det er blitt gjort og vi tror det ville vært med på å heve helhetsinntrykket av alle våre seksjoner. Mange vegger er slitte og har vært det over mange år, så det ville gjort seg med litt restaurering. Vi vet at sameiet ikke har tilstrekkelig med penger for å dekke hele kostnaden per dags dato, så om man vil ha fortgang er forslag 1 eller forslag 3 foretrukket.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Restaurering av oppganger
- Mot Restaurering av oppganger

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslag om å hente inn egenkapital fra hver eierseksjon for dette prosjektet. Rundt kr. 6 700,- per seksjon. (kreves inn etter eierbrøk)

2. Forslag om at sameiet står for hele kostnaden, forbeholdt at det finnes penger å bruke på dette i sameiet. Om det ikke finnes per dags dato så vil dette forslaget tre i kraft når det er penger nok i sameiet sin kasse.

3. Forslag om å at Sameiet står for deler av kostnaden og at resten fordeles på alle 48 eierseksjoner. Med dette forslaget er det større sjanse for at det skjer fort, enn at hvis sameiet står for hele kostnaden. Eks: Sameiet står for kr. 100 000,- og de resterende kr. 222. 500,- fordeles på 48 - rundt kr. 4 600,- per seksjon. (kreves inn etter eierbrøk).

Vedlegg

3. Alfa Malermester-tilbud .pdf

4. Solid Eiendomsservice-tilbud.png

Sak 8

Reparasjon av asfalt på parkeringsplass.

Forslag fremmet av:
Partheepan Murugananthan

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Sender med dette et forslag til styret om å lappen det store hullet som er foran parkeringsplassen. Dette er et lite tiltak som løfter baksiden av bygget. Dette bør ikke koste noe særlig mye og gjør at vi som har parkering ikke risikerer å skade bilene. De vedlagte bilder. Dette kan gå av inntekter som kommer fra parkeringsplassutleie.

Styrets innstilling
Vi har diskutert dette i styret tidligere også, og hentet bl.a. inn et tilbud for å fikse dette i høst. Vi ønsket å hente inn tilbudet for å se sånn ca. hva summen lå på for å fikse dette. Både det ene mindre hullet som det blir referert til, men også gropen som samler opp vann der hvor søppelbilen pleier å stoppe. Tilbudet vi har fått for inkluderer to punkter, punkt 1 er billigere men svakt og punkt 2 er dyrere men skikkelig. Vi ser på punkt 2 som aktuelt. Dette vil da koste kr. 58 650,- + mva (totalt rundt kr. 75 000,-). At det kan gå av inntekter som kun kommer fra leien fra parkeringsplassen ser vanskelig ut for oss. Her ville vi også foreslått en innhenting av kapital for å få fikset. Om vi skulle hentet inn egenkapital for hele beløpet ville det blitt rundt kr. 1 500,- per seksjon. Her kan også en løsning hvor sameiet betaler en del av beløpet og at det hentes inn kapital fra hver seksjon for resten av summen (etter eierbrøk).

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Reparasjon av asfalt på parkeringsplass.
- Mot Reparasjon av asfalt på parkeringsplass.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Hente inn kapital fra hver seksjon for i finansiere prosjektet. Rundt kr. 1 500,- / 1 600,- per seksjon (kreves inn etter eierbrøk)

2. Sameiet står for kostnaden for å finansiere dette prosjektet, med forbehold om at penger finnes i sameiet for dette.

3. Sameiet står for 50% av kostnaden, hvorav resten av kostnaden blir dekket av kapital innhentet fra 48 eierseksjoner. Da er det rundt kr. 750,- per eierseksjon. (kreves inn etter eierbrøk)

Vedlegg

5. 1000021768.jpg

6. 1000021769.jpg

7. Tilbud fra vaktmester kontakt .PNG

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Oppsumert

I styreåret 25/26 har styret vært ledet av Thomas Brasel, med styremedlemmer Markus Kristiansen og Julia Johnsen Halsebø. Noen av det vi har jobbet med det siste året har vært å fortsette å bedre sameiet sin økonomi, gjennomføre utbedring av bedd som ble stemt gjennom ved forrige årsmøte og opprettholde en god standard i sameiet.

Styrets arbeid

- Styret har hatt 3 styremøter i løpet av året. Disse har foregått på Google Meet. Vi har kommet med saker som vi har hatt lyst/nødt til å ta opp og diskutert dem sammen for å komme frem til ulike tiltak. Eksempel på saker vi har tatt opp er forslag til tiltak for å minimere forurensing med søppel og gjenstander i oppganger og søppelrommet.
  En annen sak som har blitt tatt opp og vedtatt er å begynne med Norgespris for sameiet. Dette for å spare kostnader. Vi har informert beboere om de ulike tiltakene gjennom Vibbo, mail og meldinger ved å skrive nyhetsbrev. Her får vi kommentarer og reaksjoner som hjelper oss med videre kommunikasjon.
- Vi har måttet øke felleskostnader pga økte kostnader i sameiet. Dette gjorde vi i Januar, og økte fra kr. 5277,- til kr. 5524,-.
- Etter årsmøtet i 2025 ble det stemt gjennom et forslag om å utbedre bedd på frontsiden av sameiet med Bjørkebladspirea "Tor". Dette ble gjennomført av PHM-Group. For å finansiere dette ble det innhentet kapital fra hver seksjon i sameiet. Summen som ble innhentet var noe høyere enn først foreslått. Dette fordi at den første summen vi fikk foreslått var eksludert MVA-avgift. Da ble det rundt 3000kr per seksjon, i stedet for runt 2500kr.
- Vi inngikk en avtale med Aas Eiendomsutvikling AS om å vaske trappeoppganger i fjor. En uforutsett hendelse gjorde at de ikke var tilgjengelig til å tilby denne tjenesten likevel. Da vår gamle avtale med ReneTrapper AS hadde en oppsigelsestid på 1 år fikk vi kontaktet dem og forlenget avtalen før den nye avtalen skulle tre i kraft før september i 2025.
- I 2025 hadde vi dugnad den 18. november kl 16-19. Dette ble en ettermiddag med raking, plukking av løv og over alt rydding av sameiet. Siden vi ikke hadde mulighet til å ha container ved forrige dugnad i mai i 2025 fikk vi nå kastet en hel haug med ting som tok opp masse plass i fellesarealer. Vi hadde også nettopp en dugnad den 05.05 kl 17.30-20.30 hvor vi fikk rakt, plukket opp ugress, malt over graffiti og fjernet småtrær i sameiet.
- I mars 2026 ble det påvist veggdyr i flere leiligheter i Sinsenterrassen 19. Dette ble bekjempet av PHM Skadedyrkontroll AS og dekket av VIS Forsikring, med en liten egenandel betalt av sameiet. Grunnen til at egenandel ikke er ført over til seksjonseier er fordi sted for opprinnelse ikke er oppklart.
- En ting som ikke ble gjort i løpet av fjoråret var å gå videre saken som ble vedtatt om Oppgradering av oppganger. Vi syntes at forslaget som ble vedtatt, "Få tilbud fra 3 ulike tilbydere om enkel oppgradering og avvente til vi har tilstrekkelig med egenkapital for å utføre på sameiet sin regning" var litt vanskelig å gjennomføre da vi hadde måttet stemme igjen hvilket tilbud vi skulle tatt på et ekstraordinært årsmøte. Vi har derfor nå hentet inn to tilbud som står i årsmøtet som vi kan stemme over spesifikt. Mer om dette i selve årsmøtet sine saker.

SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21
ORG.NR. 983561039, KLIENTNR. 5172

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 508 152	3 150 197	3 521 000	3 857 000
Andre inntekter	3	1 559 194	242 943	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 067 346**	**3 393 140**	**3 521 000**	**3 857 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-13 569	-7 103	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-149 743	-142 900	-151 000	-157 795
Konsulenthonorar		-14 423	-11 053	-15 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-7 740 105	-393 880	-280 000	-349 000
Forsikringer		-202 395	-178 299	-206 000	-227 000
Kommunale avgifter	8	-511 029	-470 863	-552 000	-580 088
Energi/fyring	9	-499 435	-585 506	-480 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 812	-175 764	-180 000	-182 000
Andre driftskostnader	10	-350 210	-366 722	-392 000	-334 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 770 821**	**-2 446 189**	**-2 380 000**	**-2 446 983**
DRIFTSRESULTAT		**-4 703 475**	**946 951**	**1 141 000**	**1 410 017**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 052	2 624	0	0
Finanskostnader	12	-480 103	-278 839	-238 000	-549 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-476 051**	**-276 215**	**-238 000**	**-549 000**
ÅRSRESULTAT		**-5 179 526**	**670 736**	**903 000**	**861 017**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	670 736		
Udekket tap:		-5 179 526	0		

SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21
ORG.NR. 983561039, KLIENTNR. 5172

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 783	5 857
Forskuddsbetalte kostnader		14 388	8 468
Driftskonto OBOS-banken		436 730	387 614
Sparekonto OBOS-banken		106	102
SUM OMLØPSMIDLER		**463 007**	**402 041**
SUM EIENDELER		**463 007**	**402 041**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-8 500 541	-3 321 015
SUM EGENKAPITAL		**-8 500 541**	**-3 321 015**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 672 132	3 427 083
Annen langsiktig gjeld	15	14 400	14 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 686 532**	**3 441 483**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		152 520	107 409
Leverandørgjeld		114 662	172 760
Påløpte renter		3 136	1 404
Annen kortsiktig gjeld	16	6 698	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**277 016**	**281 573**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**463 007**	**402 041**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2026
Styret i Sameiet Sinsenterrassen 11-21

Thomas Wesley Brasel/s/ Markus Kristiansen/s/ Julia Johnsen Halsebø/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Avregning skjevdelt lån	-6 698
Felleskostnader	2 869 476
Forretningslokale	23 400
Akonto skjevdelt lån	348 878
Parkeringsleie	69 900
Vedlikeholdsfond	203 196
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 508 152**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innfrielser skjevdelt lån(balkonglån)	1 403 910
Kapitalinnkalling	151 984
Nøkler	3 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 559 194**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 569
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 569**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Balkonger - Balkongteam A/S, Plan-Og Bygningsetaten	-6 742 329
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 742 329**
Drift/vedlikehold bygninger	-69 197
Drift/vedlikehold VVS	-496 448
Drift/vedlikehold elektro	-31 361
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-151 969
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-241 884
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-918
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 740 105**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-301 055
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-209 731
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-511 029**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-30 158
Oljefyring	-218 623
Andre fyringskostnader	-250 654
SUM ENERGI / FYRING	**-499 435**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 866
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 057
Vaktmestertjenester	-141 361
Renhold ved firmaer	-126 989
Snørydding	-43 260
Andre driftskostnader	-1 732
Trykksaker	-749
Andre kontorkostnader	-1 490
Porto	-550
Bank- og kortgebyr	-3 157
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-350 210**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 399
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	20
Andre renteinntekter	629
SUM FINANSINNTEKTER	**4 052**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-224 292
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-254 699
Renter på leverandørgjeld	-1 112
SUM FINANSKOSTNADER	**-480 103**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,60 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2020	-5 760 000	
Nedbetalt tidligere	2 332 917	
Nedbetalt i år	569 427	
		-2 857 656
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,60 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2025	-7 305 867	
Innfrielser ved opptak	1 403 910	
Nedbetalt i år	87 481	
		-5 814 476
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 672 132**

NOTE 15
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-14 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-14 400**

NOTE 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning skjevdelt lån pr. 31.12.	-6 698
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 698**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LEDB8-SUMKC-LVZEV-EAFT7-N4SM7-Y5JQD

Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Kontonr.: 8450 45 42 881
Org. nummer: 978 685 293 MVA

Telefon: 92 92 95 25
E-Post: raymond@alfamaler.no
Web: alfa-malermester.no

Sameiet i Sinsenterrassen 11-21
v/ Thomas Wesley Brasel
mail: sinsenterrassen11-21@styrerommet.no
Oslo

Oslo, den 16.04.26
Ref.:.Alfa.anb./Sinsenterrassen11

Vedrørende : Malerarbeider i Sinsen Terrassen 11-21, 6 oppganger

Vi takker for henvendelsen og vårt tilbud av 05.09.23 og oversender vårt reviderte tilbud.

Det er tiltenkt å behandle innvendig trappeoppganger.

Vi har mange gode referanser som vi vedlegger og vi ber Dere kontakte disse nærmere for informasjon om vår bedrift.

Og ber styret ta kontakt med våre oppgitte referanser for informasjon om gjennomføring, fremdrift og kvalitet på arbeidet.

Alfa Malermesterfirma AS har vært mange år i bransjen våre to malermestere har livslangt yrkesliv i faget og sørger for at prosjektet blir levert etter avtalt tid og til utført kvalitet.
Flere av våre ansatte har vært med oss siden oppstarten på slutten av 90 tallet og har lang erfaring innenfor faget.

Vi benytter fast norsktalende ansatte til å utføre arbeidet. Våre ansatte har lang erfaring med å arbeide mot sameier og borettslag, i 2024 og 2025 har vi malt over 50 trappeoppganger.
Vi leier **IKKE** inn underentreprenører fra andre bedrifter og utenlandske arbeidere som enkelte andre malerbedrifter gjør og som har stått i Aftenposten, de fremstår seriøse med alle merker og godkjenninger, men åpner bakdøren for useriøse underentreprenører som ikke betaler skatt, mva og norske lønninger

Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Kontonr.: 8450 45 42 881
Org. nummer: 978 685 293 MVA

Telefon: 92 92 95 25
E-post: post@alfamaler.no
Web: alfa-malermester.no

Kvalitetssikring

Vi anbefaler at styret sjekker grundig de som leverer tilbud på prosjektet. Det er mange useriøse aktører i bransjen som unngår myndighetenes krav til å drive en seriøs bedrift og unndrar seg skatter og avgifter, dessverre.

Kvalitetsmessig, å benytte en mesterbedrift er betryggende. Da får dere å Gjøre med fagpersoner som har faglig utdannelsen, erfaring og produktinnsikt.

Faste ansatte, å velge en bedrift med faste ansatte er betryggende, da man får fastboende arbeidere, som har minst tarifflønn, og ansatte som bedriften er trygge på og kan plassere etter fagkunnskapen den enkelte har. Arbeidere bør også beherske norsk slik at de kan kommuniser med beboerne på prosjektene. Og har den bakgrunn en fagarbeider bør ha for å utføre arbeide på andres eiendom.
De faste ansatte må også ha kvaliteter og bevis for å kunne gå i stillas, kjøre lift, og alle ansatte skal ha ID kort fra arbeidsdirektoratet, som beviser at de har norsk personnummer og er i A registeret i Norge.

Forsikringer er også en forutsetning for å kunne drive seriøst, prosjektforsikring, 3 manns forsikring, og yrkeskadeforsikring. Alle ansatte skal også ha OTP (obligatorisk tjeneste pensjon)

Referanser, alltid lurt å sjekke referanser, da får man høre hvordan det har gått på andre prosjekter. Hør på dette med kvalitet, fremdrift, oversikt og gjennomføring av prosjektet.

Økonomi, vi har www.proff.no som man kan søke på bedriftene man ser på. Her kommer det frem omsetning, hvor lenge de har drevet på, hvor mange ansatte de har.
Vi sier at om lønnsutgiftene er ca 40-50 % av omsetningen bruker bedriften sine egne ansatte. Er lønnsutgiftene lavere betyr det at man leier inn andre firmaer, håndtverkere. Ofte synker kvaliteten dessverre når man leier inn andre aktører. Man mister også oversikt over om de følger myndighetenes krav på mva og skatter og avgifter.
Bedrifter som kun er noen år gamle, kan også fort forsvinne igjen og da bortfaller alle garantier og reklamasjonsrett. Bedrifter med lang ferdselstid beviser at det er trygge aktører i markedet.

Miljøfyrtårn, er man miljøfyrtårnbedrift, beviser det at man arbeider aktivt med HMS og grønt skifte. Det er en del krav som må oppfylles for å få dette sertifikatet. Både med tanke på Helse, Miljø og sikkerhet. At det er et aktivt arbeide med å forbedre arbeidsmiljøet, se på løsninger som kan være miljøbesparende og være bevist både med innkjøp og avfall.

PRISTILBUD

Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Kontonr.: 8450 45 42 881
Org. nummer: 978 685 293 MVA

Telefon: 92 92 95 25
E-Post: raymond@alfamaler.no
Web: alfa-malermester.no

Trappeoppganger, i Sinsen Terrassen 11-21, 6 stk.

Tak i repoer og under side trapp
Smuss fjernes, flekksparkling to ganger og males to ganger med Nordsjø P 6, en farge.

Vegger og sikringskap:
Smuss fjernes, flekksparkling to ganger og males males to ganger med Nordsjø P 10, en farge på veggene. Egen farge på sidevangene mot veggen. Sikringskapene må males i åpen stilling.

Rekkverk i stål:
Slipes lett, males to ganger med Nordsjø Pro 70, metalmaling, en farge.

Sum som beskrevet, 6 stk. trappeoppganger	**kr. 258.000,-**
Pluss 25 % m.v.a.	**kr. 64.500,-**

Sum som beskrevet, inkl. m.v.a.	**kr. 322.500,-**

Kvalitetskontroll:
Vår malermester/prosjektleder vil selv lede arbeidene og påse at vedlikeholdsarbeider blir utført håndverksmessig.

Kvalitets produkter:

Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Kontonr.: 8450 45 42 881
Org. nummer: 978 685 293 MVA

Telefon: 92 92 95 25
E-Post: raymond@alfamaler.no
Web: alfa-malermester.no

Vi bruker kun de beste produktene, slik som Nordsjø.

Annet:
Det må stilles lagerrom/oppholdsrom i f.eks. en kjellerbod eller lign. og evnt. en wc til disposisjon etter nærmere avtale. Vi fjerner vårt eget avfall.

Garantiordning:
Vi følger Norsk Standard som grunnlag for en kontrakt, 5 års garanti.

Betalingsbetingelser:
Det brukes forfall pr. 30 dager.

Tilbudets varighet:
Tilbudet er gyldig til 30.08.26

Vi står til tjeneste for Dere og vil gjøre alt vi kan for at du skal bli fornøyd med oss som en seriøs bedrift du kan stole på.

Med vennlig hilsen for
Alfa Malermesterfirma AS

Raymond Tøgard
Daglig leder/malermester

FAGKUNNSKAP GIR TRYGGHET

Referanser på trappeoppganger:

*Kringsjåbygg Sameie, Minister Ditlefsvei 15 - 17, 8 stk.trappeoppganger
v/Svein Harsten, mobilnr. 977 54 048 mail svein.harsten@outlook.com

*Sameiet Tonsenhagen 20, 8 stk. trappeoppganger
v/Egil Oddanger, mobilnr. 907 39 633, mail tonsenhagen20@styrerommet.no

*Sameiet Jonsrudveien 1, 6 stk. trappeoppganger, utført i 2025

Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Kontonr.: 8450 45 42 881
Org. nummer: 978 685 293 MVA

Telefon: 92 92 95 25
E-Post: raymond@alfamaler.no
Web: alfa-malermester.no

v/Reidar Olsen, Mail jonsrudvn1@styrerommet.no

*Akersbakken Borettslag, 4 stk. vask og tørkerom, utført i 2025
v/Martin Hagfors, mobil. 911 31 756 , mail akersbakken@styrerommet.no

*Sameiet Sandakerveien 22, 7 stk. trappeoppganger, utført i 2025
v/Jette Harbo, mobilnr. 974 69 098, mail sameiettorshovtorg@gmail.com

*Ringgata 1-5 sameiet, 10 stk. trappeoppganger, utført i 2025
v/Cato Tveten Nielsen, mobilnr. 922 08 458, mail:styret@heiberglokka.no

*Eierseksjons Kiellands hus, 4 store trapp og korridorer utført i 2025
v/Helene Spigseth, mobilrn.920 69 930 Mail:helen.kiellandshus.sameie@gmail.com

*Borettslaget Baglerbyen, 3 høyblokk trapper og korridorer, utført i 2025
v/Aina Johansen, mobilr 978 55 272, mail: styret@baglerbyen.net

*Furuset borettslag, 31 stk. trappeoppganger, utført i 2024
v/ Rajinder Singh, mobilnr. 476 10 625, mail: powar1@gmail.com

*Furua Borettslag, 9 stk. trappeoppganger, maling og fliser, utført i 2024
v/ Khalid Dardour, mobilnr. 400 11 277, mail: styretfurua@outlook.com

* Karenslyst Plass Boligsameie, 5 stk. trappeoppganger, utført i 2024
v/Tiril Berg, mobilnr. 920 41 261, mail: karenslystplass@styrerommet.no

Se også våre websider: **www.alfa-malermesterfirma.no** / **raymond@alfamaler.no**
Vi står til tjeneste for Dere og vil gjøre alt vi kan for at du skal bli fornøyd med oss som en seriøs bedrift du kan stole på.

Med vennlig hilsen for
Alfa Malermesterfirma

Raymond Tøgard
Daglig leder/malermester

FAGKUNNSKAP GIR TRYGGHET

Prisoversikt

Hovedarbeider					kr 518 400
BESKRIVELSE	ANTALL	ENHET	ENHETSPRIS	RABATT %	SUM
OPPUSSING AV TRAPPEOPPGANG	6	rs	kr 518 400	–	kr 518 400

Oppussing av trappeoppgang					kr 0
BESKRIVELSE	ANTALL	ENHET	ENHETSPRIS	RABATT %	SUM
Forvask av hele trappeoppgangen	1	rs	–	–	Inkl.
Pussing og klargjøring av overflater	1	rs	–	–	Inkl.
Maskering og tildekking	1	rs	–	–	Inkl.
Sliping av gelender	1	rs	–	–	Inkl.
Sparkling, maling og materiell	1	rs	–	–	Inkl.
Priming og oppmaling i avtalt fargekoder	1	rs	–	–	Inkl.

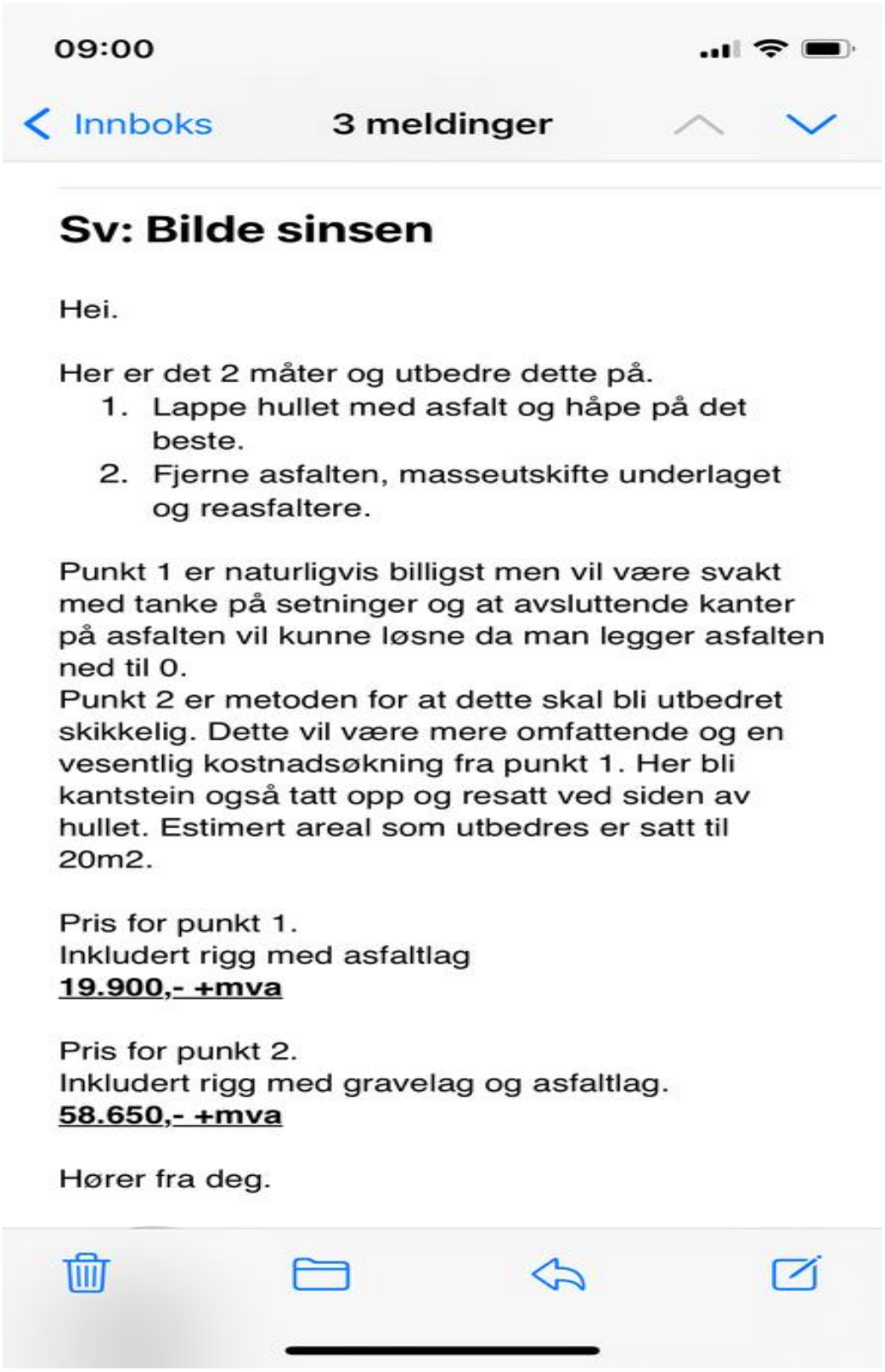
Vedlegg 5 til sak 8. Reparasjon av asfalt på parkeringsplass.



Vedlegg 6 til sak 8. Reparasjon av asfalt på parkeringsplass.



Vedlegg 7 til sak 8. Reparasjon av asfalt på parkeringsplass.



09:00

Innboks 3 meldinger

Sv: Bilde sinsen

Hei.

Her er det 2 måter og utbedre dette på.

1. Lappe hullet med asfalt og håpe på det beste.
2. Fjerne asfalten, masseutskifte underlaget og reasfaltere.

Punkt 1 er naturligvis billigst men vil være svakt med tanke på setninger og at avsluttende kanter på asfalten vil kunne løsne da man legger asfalten ned til 0.
Punkt 2 er metoden for at dette skal bli utbedret skikkelig. Dette vil være mere omfattende og en vesentlig kostnadsøkning fra punkt 1. Her bli kantstein også tatt opp og resatt ved siden av hullet. Estimert areal som utbedres er satt til 20m2.

Pris for punkt 1.
Inkludert rigg med asfaltlag
19.900,- +mva

Pris for punkt 2.
Inkludert rigg med gravelag og asfaltlag.
58.650,- +mva

Hører fra deg.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

Organisasjonsnummer: 983561039
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 18:00 til 23. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Vibeke Karlsen (fra Obos) foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Julia Johnsen Halsebø og Markus Kristiansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres mot egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres mot egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Wesley Brasel (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Wesley Brasel

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julia Johnsen Halsebø (12 stemmer)
Partheepan Murugananthan (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julia Johnsen Halsebø
Partheepan Murugananthan

7. Restaurering av oppganger

Dette var en sak som kom opp på årsmøtet i fjor men som ikke ble tatt tak i. Derfor tas den opp igjen.

Mange av oppgangene i sameiet er i svært dårlig stand etter mange år med innflyttere og utflyttere. De er slitte og senker ned hele verdien av sameiet og samtlige eierseksjoner. Dette gir et dårlig førsteinntrykk til potensielle kjøpere og bare gjester generelt. Samtidig er det kjedelig som beboer å komme hjem hver dag til en oppgang som lett kunne sett ganske mye finere ut.

Jeg har hentet et tilbud fra Alfa Malermester som er på kr. 322 500,- inkl mva.
I dette inngår fjerning av smuss og flekksparkling og maling av både tak og vegger, samt sliping og maling av rekkverk.

Jeg har også hentet et tilbud fra Solid Eiendomsservice som er på kr. 518 400,- + mva.
I dette inngår: forvask av hele trappeoppgangen, pussing og klargjøring av overflater, maskering og tildekking, sliping av gelender, sparkling, maling og materiell, og priming og oppmaling i avtalte fargekoder.

Jeg foreslår å gå for tilbudet til Alfa Malermester, da dette er det mest økonomiske valget for sameiet å ta. Jeg har også foreslått tre ulike fremgangsmåter til å betale for dette.

Styrets innstilling
Vi er veldig positive til saken om å fikse oppgangene i sameiet vårt. Det er en stund siden det er blitt gjort og vi tror det ville vært med på å heve helhetsinntrykket av alle våre seksjoner. Mange vegger er slitte og har vært det over mange år, så det ville gjort seg med litt restaurering. Vi vet at sameiet ikke har tilstrekkelig med penger for å dekke hele kostnaden per dags dato, så om man vil ha fortgang er forslag 1 eller forslag 3 foretrukket.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **13**
Antall stemmer mot saken: **2**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag om å hente inn egenkapital fra hver eierseksjon for dette prosjektet. Rundt kr. 6 700,- per seksjon. (kreves inn etter eierbrøk)

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Forslag om at sameiet står for hele kostnaden, forbeholdt at det finnes penger å bruke på dette i sameiet. Om det ikke finnes per dags dato så vil dette forslaget tre i kraft når det er penger nok i sameiet sin kasse.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Forslag om å at Sameiet står for deler av kostnaden og at resten fordeles på alle 48 eierseksjoner. Med dette forslaget er det større sjanse for at det skjer fort, enn at hvis sameiet står for hele kostnaden. Eks: Sameiet står for kr. 100 000,- og de resterende kr. 222. 500,- fordeles på 48 - rundt kr. 4 600,- per seksjon. (kreves inn etter eierbrøk).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **2**
Antall stemmer for vedtak 2: **4**

Antall stemmer for vedtak 3: 8
Antall blanke stemmer: 2
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Reparasjon av asfalt på parkeringsplass.

Fremmet av: Partheepan Murugananthan

Sender med dette et forslag til styret om å lappen det store hullet som er foran parkeringsplassen. Dette er et lite tiltak som løfter baksiden av bygget. Dette bør ikke koste noe særlig mye og gjør at vi som har parkering ikke risikerer å skade bilene. De vedlagte bilder. Dette kan gå av inntekter som kommer fra parkeringsplassutleie.

Styrets innstilling
Vi har diskutert dette i styret tidligere også, og hentet bl.a. inn et tilbud for å fikse dette i høst. Vi ønsket å hente inn tilbudet for å se sånn ca. hva summen lå på for å fikse dette. Både det ene mindre hullet som det blir referert til, men også gropen som samler opp vann der hvor søppelbilen pleier å stoppe. Tilbudet vi har fått for inkluderer to punkter, punkt 1 er billigere men svakt og punkt 2 er dyrere men skikkelig. Vi ser på punkt 2 som aktuelt. Dette vil da koste kr. 58 650,- + mva (totalt rundt kr. 75 000,-). At det kan gå av inntekter som kun kommer fra leien fra parkeringsplassen ser vanskelig ut for oss. Her ville vi også foreslått en innhenting av kapital for å få fikset. Om vi skulle hentet inn egenkapital for hele beløpet ville det blitt rundt kr. 1 500,- per seksjon. Her kan også en løsning hvor sameiet betaler en del av beløpet og at det hentes inn kapital fra hver seksjon for resten av summen (etter eierbrøk).

> **Avstemning i saken:**
> ✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: 6
Antall stemmer mot saken: 9
Antall blanke stemmer: 2
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Hente inn kapital fra hver seksjon for i finansiere prosjektet. Rundt kr. 1 500,- / 1 600,- per seksjon (kreves inn etter eierbrøk)
>
> Forslag til vedtak 2:
> Sameiet står for kostnaden for å finansiere dette prosjektet, med forbehold om at penger finnes i sameiet for dette.
>
> Forslag til vedtak 3:
> Sameiet står for 50% av kostnaden, hvorav resten av kostnaden blir dekket av kapital innhentet fra 48 eierseksjoner. Da er det rundt kr. 750,- per eierseksjon. (kreves inn etter eierbrøk)

Antall stemmer for vedtak 1: 2
Antall stemmer for vedtak 2: 3
Antall stemmer for vedtak 3: 5
Antall blanke stemmer: 2
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

Organisasjonsnummer: 983561039
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 09:00 til 2. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Markus Kristiansen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Oppgradering av oppganger

Fremmet av: Marthe Sørflaten

Oppgangene i Sameiet Sinsenterrassen 11-21 har over lengre tid forfalt. Tapeten skreller av veggene og det er rett og slett lite hyggelig i oppgangene. Forslaget er derfor følgende: Styret skal innhente tilbud fra 3 ulike tilbydere på bestilling om enkel oppgradering av oppganger. Oppgraderingen innebærer å fjerne tapetsering, sparkle eventuelle hull og male. Med dette forslaget kan vi med enkle grep oppgradere oppgangene og løfte helhetsinntrykket. Oppgraderingen skal gjelde alle oppganger i Sameiet Sinsenterrassen 11-21.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til saken er at vi er positive til oppgradering av oppgangene, men at vi fortsatt ikke har en stor nok egenkapital til å ta dette på sameiet sin regning. Om vi skulle gjennomføre en slik oppgradering i år ville vi vært nødt til å innhente kapital fra hver seksjonseier,. Vi er dog med på å hente inn 3 ulike tilbud for å se hvor mye det eventuelt skulle koste, og se på mulighetene igjen neste år.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Få tilbud fra 3 ulike tilbydere om enkel oppgradering, gjøre en kapitalinnhenting fra hver seksjonseier og gjennomføre tiltaket.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

Få tilbud fra 3 ulike tilbydere om enkel oppgradering og avvente til vi har tilstrekkelig med egenkapital for å utføre på sameiet sin regning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
Vente enda et år på å hente inn tilbud.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **8**
Antall stemmer for vedtak 3: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av husordensregler

Det er en stund siden husordensreglene ble oppdatert.
Vi ser det derfor som vår plikt å komme med et nytt forslag til husordensregler, hvor vi har fjernet avsnitt om vaskeri (da dette ikke finnes lengre), oppdatert et par til punkter og lagt til mer informasjon.

Styrets innstilling
Vi ser på det som en selvfølge at husordensreglene skal være så oppdaterte som overhodet mulig.
Oppdateringen er et godt forslag og velskrevet til hvordan sameiet ser ut den dag idag.

Forslag til vedtak:
Oppdatere husordensregler så de samsvarer med nåtidens sameie.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Utbedring av bedd

Fremmet av: Anette Vestvik

Hagegruppen er ganske liten, og jeg opplever at engasjementet er noe lavt. Derfor har jeg hentet inn et tilbud fra PHM-Group for å få beddene i stand.

Hagegruppa tar hånd om vedlikehold.

Jeg foreslår at vi finansierer dette med en engangsinnbetaling på **2500 kr** per boenhet.

Dersom vi godtar tilbudet, vil arbeidet kunne utføres før sommeren.

Her er tilbudet:

"Vårt tilbud inneholder følgende:

· *Rigg og drift gravemaskin*

· *Oppgraving og bortkjøring av overskytende masser*

· Tilføre plantejord og kugjødselkompost

· Frakt av planter

· Plante inn en rekke med Ca.180 stk. Bjørkebladspirea «Tor»

Ca. 50 cm planteavstand på merket område

Deponiavgift vil komme i tillegg

Vår pris vil være Kr. 119.850,-"

Styrets innstilling
Styret er positive til tiltak som dette, og tror det kan være med på å gi sameiet et mer helhetlig og fint utseende. Vi vil dog presisere det som står i forslaget om at det vil kreve en innhenting av kapital med en engangsbetaling fra hver seksjon på rundt **2500kr** og har forståelse om seksjonseiere ikke er villige til å betale for dette og at tiltaket da kan bli nedstemt.

> **Forslag til vedtak:**
> Engasjere PHM-Group til å utbedre beddene våre (rundt 2500kr per seksjon)
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Brasel (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Brasel

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Julia Johnsen Halsebø (13 stemmer)
Markus Kristiansen (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julia Johnsen Halsebø
Markus Kristiansen
Partheepan Murugananthan

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristine Søreng Henriksen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristine Søreng Henriksen

VEDTEKTER
for
SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 28.06.2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 83 bnr 136 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 48 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet forbeholdes panterett som er tinglyst på hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av fellesutgifter. Denne panterett har prioritet etter 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Ved salg og fremleie plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameier plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser i sameiet. Eier skal ved utleie senest innen 2-to uker gjennomgå vedtekter og husordensregler med leietager. Begge parter skal skrive under på vedtekter og husordensregler at dette er gjennomgått og forstått. Eier sender dette til forretningsfører.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Fellesanlegg, parkeringsplasser og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

Boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Den enkelte sameier plikter å følge eventuelle husordensregler vedtatt av sameiermøtet. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Unnlater den enkelte sameier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare den bygningsmessige standard, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· regnskap og budsjett
· valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. SKADER / FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes det ytre forhold, og hvor sameiet har vist mangelfullt vedlikehold dekkes av sameiet.

§ 16. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ORDENSREGLER

FOR

S/E SINSENTERRASSEN 11-21

Vedtatt på Sameiermøte 25. april 2000
(erstatter tidligere regler)
Endret på sameiemøte 23. april 2002

INNLEDNING

S/E SINSENTERRASSEN 11-21 er et boligsameie hvor grunnareal og bygning ligger i sameie mellom seksjonseierne. Dette innebærer bl.a. at seksjonseierne (sameierne) i fellesskap må sørge for og har ansvar for drift og vedlikeholde, slik at boligeiendommen og tilhørende fellesområder holdes i forsvarlig stand.

For å oppnå et trivelig og godt bomiljø, er det videre viktig at man ved bruk av leiligheten (eierseksjonen) tar nødvendig hensyn til og viser omtanke overfor naboer og andre seksjonseiere (sameiere). Reglene her tar derfor sikte på å sikre den enkelte ro, orden og trivsel i egen bolig og på sameiets fellesområder.

I den anledning har styret i henhold til vedtektene for sameiet (jfr vedtektene § 7) utarbeidet et forslag til nærmere bestemmelser for bruk og disposisjon av sameiets fellesområder mv. Disse reglene omtales her under ett som «Ordensregler for S/E SINSENTERRASSEN 11-21». I samsvar med eierseksjonsloven (lov av 23. mai 1997 nr 31) § 19 sjette ledd kan slike vanlige ordensregler for eiendommen fastsettes av sameiermøtet med alminnelig flertall, jfr. lovens § 30 første ledd. Det samme gjelder ved senere endringer eller tillegg til ordensreglene.

1. BRUK AV EGEN LEILIGHET (EIERSEKSJON)

Den enkeltes bruk av egen leilighet (eierseksjon) må ikke skje på en slik måte at man unødig sjenerer eller uroer andre beboere. Mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være ro i leiligheten. Hvis det holdes selskap eller festlig sammenkomst utover kl 2300, bør man underrette naboer i de tilstøtende leiligheter.

Støy og uro som kan forstyrre naboer bør unngås i tidsrommet mellom kl 1600 og 1800.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl 2100 og kl 0800, samt på søn- og helligdager. Sang- og musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av de tilstøtende naboer.

Nødvendig banking, boring og annet lignende vedlikeholdsarbeid i leiligheten, må utføres så hensynsfullt som mulig og ikke etter kl 2200 på vanlige hverdager. På lørdager ikke etter kl 1800. På søn- og helligdager skal det være ro.

Det er ikke tillatt å holde dyr uten styrets samtykke. Melding om førerhund sendes styret. Det er ikke tillatt å lufte dyr på sameiets fellesområde. Skulle uhellet være ute, plikter dyreeier å fjerne ekskrementer øyeblikkelig.

Klesvask i leilighetene er tillatt hvis det benyttes typegodkjente vaskemaskiner. Risting og lufting samt opphenging av tøy, tepper o.l. skal foregå på de plasser hvor det er satt opp stativ til slik bruk. Tøy, tepper o.l. må under enhver omstendighet ikke ristes eller luftes fra vinduer eller balkonger. Tøyet må heller ikke henge ute på søn- og helligdager.

Det er strengt forbudt å sette eller oppvare gjenstander på brannbalkongene.

Det er ikke tillatt å montere parabol.

Ved utleie plikter eier å informere styret om hvem (navn/tlf) som til enhver tid leier leiligheten.

2. KLAGE OVER BRUDD PÅ REGLENE FOR RO OG ORDEN

Brudd på ordensreglene som medfører uro og støy eller er til unødig sjenanse, bør i første omgang tas opp direkte med vedkommende beboer. Dersom dette ikke fører til en bedring av forholdet, kan skriftlig klage sendes til styret.

3. BRUK AV TRAPPEOPPGANG OG KJELLER

Trappeoppganger og inngang til kjellerboder må ikke opptas av private gjenstander. Sykler, ski, kjelker, barnevogner o.l. som er i jevnlig bruk, kan plasseres i kjellergangen mot gårdsplassen. Barnevogner kan om nødvendig også settes i trappeoppgangens kjellersats, såfremt dette ikke er til hinder for vanlig gjennomgang og renhold.

Lek og unødig opphold i trappeoppganger er ikke tillatt.

Røyking i trappeoppgang, kjeller og vaskekjeller er ikke tillatt.

4. TRAPPEVASK

Trappevask utføres av firma.

5. LÅSING AV DØRER OG LUKKING AV VINDUER

Alle kjellerdører, ytterdører og dører til boder skal til enhver tid holdes låst. Vinduer i kjeller skal holdes lukket om vinteren. Likeledes bør vinduer i trappeoppganger holdes lukket på vinterstid, om natten og i regn og uvær. Den som foretar utlufting i trappeoppganger er ansvarlig for at vinduene blir lukket igjen.

6. BRUK AV GÅRDSPLASS OG FELLESOMRÅDER

Det er forbudt å drive ballspill på gårdsplassen og andre fellesområder (gressplener).

Private gjenstander må ikke hensettes eller bli liggende på gårdsplassen eller andre fellesområder. Det må heller ikke legges ut fuglemat på gårdsplassen eller gressplener.

Beboerne oppfordres til å ta aktivt del i tilsyn og vedlikehold av fellesområder (gårdsplass, gangvei, hage- og grøntanlegg). Alle bør derfor bidra med å fjerne søppel og avfall som man finner på eiendommen, eventuelt underrette vaktmester om ting som bør fjernes.

7. FJERNING AV EGET SØPPEL OG AVFALL

Kjøkkenavfall skal være forsvarlig innpakket før det legges i søppeldunkene. Kjøkkenavfall og annet søppel må ikke under noen omstendighet settes ut i trappeoppgangen, men bæres direkte ned i søppelrommet.

Større gjenstander eller ting som skal kastes, må ikke legges i søppeldunkene eller settes i søppelrommet. Slikt søppel eller avfall må fjernes for egen regning eller eventuelt legges i container som vil være plassert ved siden av søppelrommet i forbindelse med dugnader.

Døren til søppelrommet skal til enhver tid holdes lukkes.

8. BRUK AV VASKERIET

Vaskeriet kan benyttes hverdager fra mandag til fredag i tidsrommet kl 0800 til kl 2000. Lørdag i tidsrommet fra kl 0800 til kl 2000. Søn- og helligdager er vaskeriet stengt.

Reservering av vaskeriet skal skje på tavlen ved inngangsdøren til vaskeriet. For å reservere tid på tavlen må man ha en spesiell «reserveringslås». Låsen kan bestilles hos styrets formann. Det er ikke tillatt å la låsen stå i tavlen hvis man ikke har tenkt å benytte reservert vasketid. Ingen har lov å reservere vaskeriet mer enn 28 dager før bruk.

Ved vask av tøy med spiler (BHer etc) må egnet tøypose benyttes.

Vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk. Når vaskeriet forlates skal maskinene være strømfrie og lyset slukket. Feil og mangler meldes til styret omgående.

Styret forbeholder seg retten til å inndra reserveringslåsen dersom ikke reglene overholdes. Oppstår det tvil om vaskerireglene eller uenighet om bruk av vaskeriet, skal forholdet legges frem for styret som avgjør spørsmålet.

9. PARKERINGSPLASSER

Sameiet disponerer for utleie 22 parkeringsplasser for person- og varebiler. Parkeringsplassene leies ut i henhold til de vilkår som fremgår av disse regler og skriftlig avtale mellom S/E Sinsenterrassen 11-21 og Leietaker. Månedlig leie fastsettes av sameiemøtet eller av styret etter fullmakt.

Parkeringsplassene tildeles etter følgende prioritering:

1. Samtlige sameiere og vaktmester har etter søknad fortrinnsrett til leie av en parkeringsplass.

2. Leieboere, husstandsmedlemmer til sameier eller andre interesserte tildeles ledige plasser etter søknad.

Dersom to eller flere står likt, er tidspunktet for når søknaden mottas av styret avgjørende for tildelingen. Plasser som disponeres av personer som nevnt i nr 2 må med 1 måneds skriftlig varsel avgi denne til person som nevnt i nr 1.

Parkeringsplass kan ikke fremleies uten styrets samtykke. Sameiets parkeringsplasser forutsettes benyttet til kjøretøyer som er i jevnlig bruk. Utvendig vask av kjøretøyet og større reparasjoner er ikke tillatt på parkeringsplassen.

Alle tvilsforhold vedrørende tildeling av leie av parkeringsplass avgjøres av styret.

10. DUGNADSARBEID

Styret kan dersom det finner nødvendig, pålegges samtlige eller enkelte av sameierne, dugnadsarbeid i forbindelse med:

a) Vedlikehold av fellesområder og bygning (både innvendig og utvendig).

b) Rydding og rengjøring av fellesområder, f.eks. løvraking, klipping av plen, beskjæring og felling av trær, hekk o.l., vasking av fortau/gårdsplass.

Styret skal i god tid i forveien gi melding om dugnadsarbeid, enten ved rundskriv eller oppslag. Sameier som er forhindret fra å utføre dugnadsarbeid, må selv skaffe stedfortreder. En sameier kan på grunn av alder eller helse fritas fra dugnadsarbeid. Styret kan ellers etter søknad frita en sameier fra dugnadsarbeid.

VELKOMMEN TIL OSS I SAMEIET SINSENTERRASSEN 11 – 21

Vi i styret ønsker deg hjertelig velkommen til oss. Denne lille informasjon vil kanskje gi deg svar på noen av dine mange spørsmål du måtte ha om oss og Sinsen.

LITT HISTORIE.

Sinsen er et norrønt navn – Sinnsin. Gårdsnavnet Sinsen er nevnt i historien allerede i 1343. Den gangen var Sinsen delt i to, nordre og søndre Sinsen. Senere ble den delt i tre. Den dag i dag er der minner fra gammelt av på Aker sykehus.
I 1934 kjøpte entreprenørfirmaet Brødrene Johnsen området hvor vi bor og oppførte Sinsenterrassen. Grunnskole kom i 1938, videregående i 1939 og da ble også Sinsen kapell innviet. Langs Sinsenterrassen hadde man det en trengte av butikker.

SINSENTERRASSEN 11-21

Vi er en del av den såkalte Sinsenbyen. Hos oss er det seks oppganger med fire etasjer. Det er 48 leiligheter i blokken.
POSTADRESSE: Vår adresse er Sinsenterrassen xx N-0574 OSLO.

HVEM-HVA-HVOR

NØKLER

Nøkkelen til oppgangen din går også til vaskeriet og tørkebåsen. Nye nøkler bestilles hos styret.

SØPPEL

Dette deponeres i søppelrom mellom nr 17 og 19. Husk å pakke det inn. Større gjenstander må du selv sørge for å fjerne. Oslo kommune har en gjenbruksstasjon på Brobekk, Brobekkveien 87. Her kan du levere gratis. Åpent også på kveldstid og lørdager. GLASS kan du legge i ”igloer” i enden av Sinsenterrassen og Båhusveien.

VASKERI

Vaskeriet er i nr 13. Nøkkelen din går kun til baksiden. Vasketiden deles i tre økter på hverdager og tre på lørdager. Tiden er fra 08.00 – 12.00, 12.00 – 16.00 og 16.00 – 20.00. Utenom disse tider er det ikke anledning til å bruke vaskeriet. Utenom disse tider kopler strømmen ut og maskinene blir elektronisk stengt. Ting i maskinene kan da IKKE taes ut.

POLETTER

Brukes i vaskeriet, innkast er to stykker. Disse koster 25 kroner stykket og selges månedlig i vaskeriet. Se oppslag på vaskeridøren for neste salgstidspunkt.

TRAPPEVASK

Vi har et firma som kommer en gang i uken, ikke sett barnevogner etc i trappen. Husk at trappen er rømningsvei og at ambulansepersonell også trenger god plass.

PARKERING

Ønsker du parkeringsplass, ta kontakt med styret. Parkering på ikke anvist parkeringsplass er ikke tillatt.

DUGNAD
Vi prøver å ha en dugnad to ganger i året. Du stiller vel opp??

STYRET
Styret kan kontaktes pr mail eller telefon. Postkassa ved vaskeridøra er avviklet.

FORSIKRING
Pr dags dato er bygningen fullverdiforsikret i Obos Skadeforsikring. Ved bygningsmessige skader, kontakt styret. Du må selv ha innboforsikring. Husk også at du er ansvarlig for å ha og vedlikeholde brannvarsler og slukkemateriell.

POST
Vi sogner til Rodeløkka postkontor. Dette ligger på Carl Berners plass med adresse Dælenenggt. 3.

KOMMUNIKASJON
I Trondheimsveien ved Sinsenterrassen går det trikk til sentrum. Buss, T-bane og flybuss går fra Sinsen T. Nærmeste taxiholdeplass er ved Carl Berners plass.

BUTIKKER
Nærmeste matvarebutikker er Bunnpris i Sinsenterrassen og KIWI i Trondheimsveien. Coop Obs er på Økern i Lørenveien. Nærmeste kjøpesenter er Storosenteret.

Skjema internkontroll Sinsenterrassen 11-21

Navn:		**Oppgang:**	
Adresse:		**Leilighetsnummer:**	

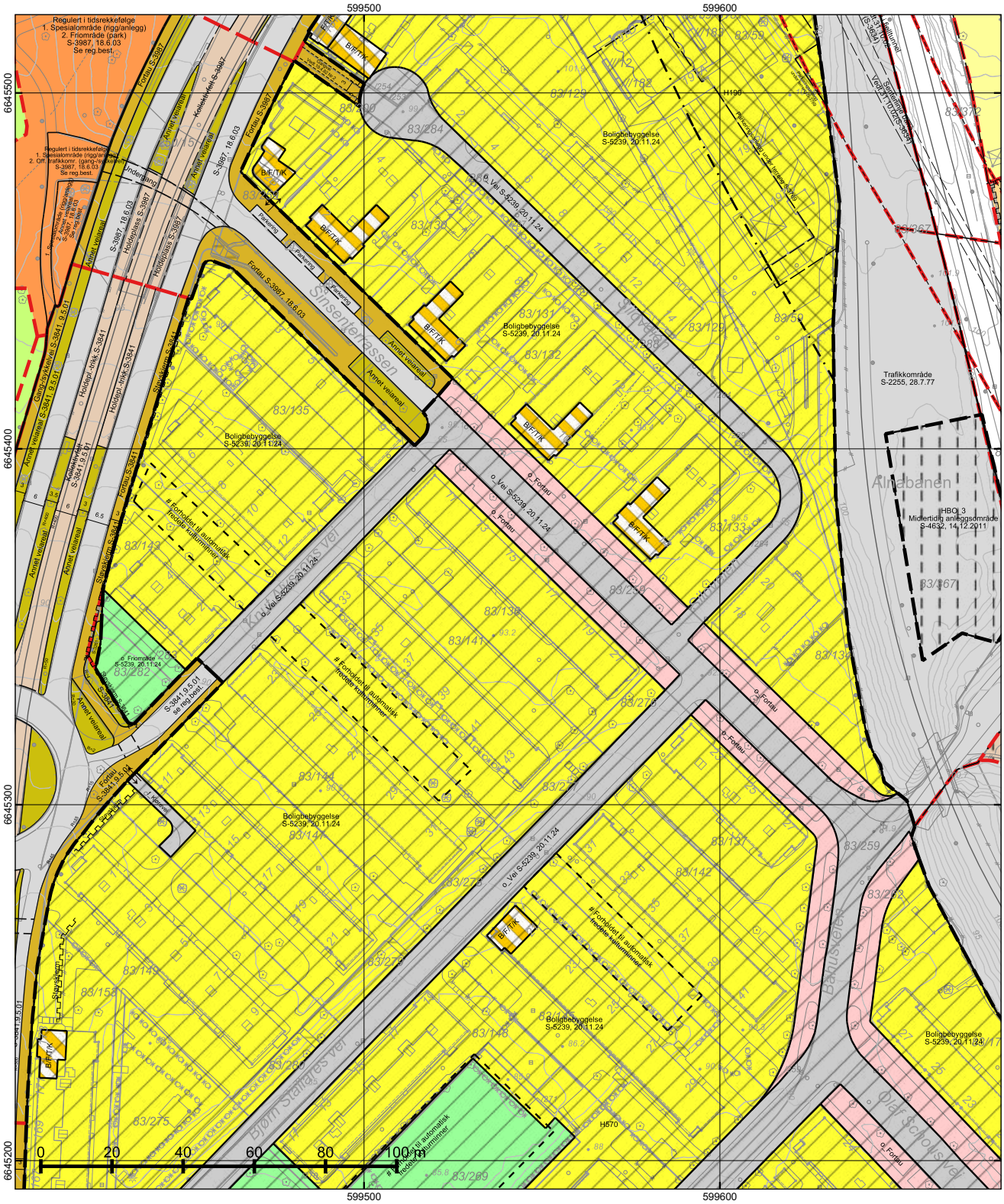
Kontrollpunkter	**Ja**	**Nei**	**Merknad**
Er boenheten din utstyrt med røykvarsler?			
Er røykvarsleren din eldre en 10 år?			
Henger røykvarsleren din i taket?			
Skiftes batteri på røykvarsler regelmessig?			
Trenger du hjelp til å skifte batteri?			
Er boenheten din utstyrt med pulverapparat?			
Er det foretatt service på pulverapparatet ditt de seneste 10 år?			
Er boenheten din utstyrt med husbrannslange?			
Er husbrannslangen din formstabil og fastmontert?			
Oppbevarer du brannfarlig vare (propan) i boenheten din?			
Oppbevarer du brannfarlig vare (propan) i kjellerboden din?			
Ved eventuelt brann, trenger du assistanse for å rømme?			
Er du kjent med oppmøtested ved brann?			
Er det synlige feil/mangler ved ditt elektriske anlegg?			
Er dør ut til trapperom i nyere tid skiftet ut? Eventuelt når?			

Kommentarer:	
Andre elementer i forhold til brannsikkerhet du ønsker å kommunisere med styret.	

Dette skjemaet må sendes inn av samtlige beboere.

Skjema kan legges i postkassen til styret som finnes i kjellergangen i nr 13. (ved vaskerommet)
Eller det kan sendes inn pr post til vår postadresse:

Selskapsnr. 5172
Sameiet Sinsenterrassen 11-21
v/OBOS Eiendomsforvaltning
Postoks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

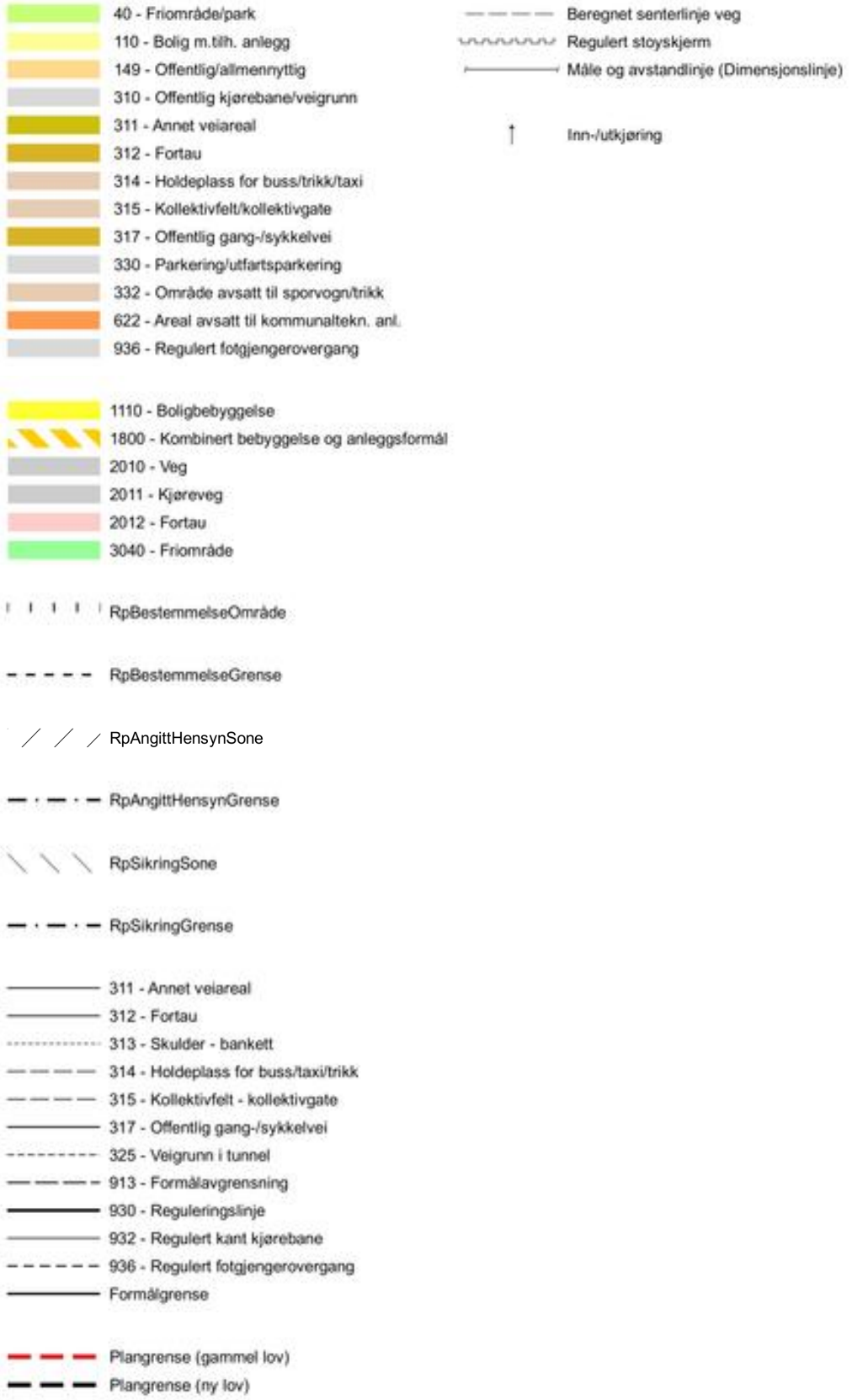
PlottID/Best.nr: 158652/ 86533853
Adresse: Sinsenterrassen 11
Gnr/Bnr: 83/136

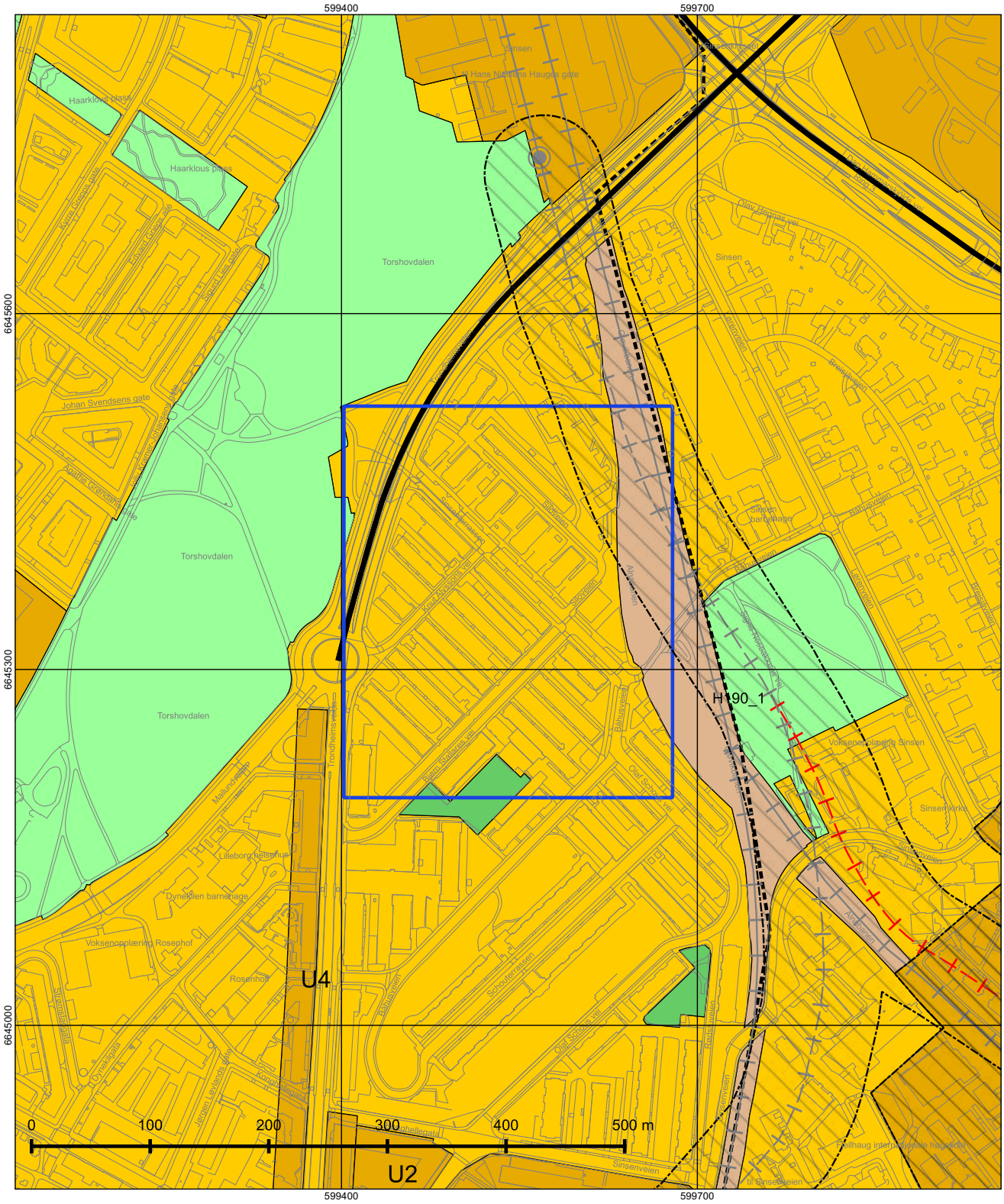
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158652/86533853
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-5239

Detaljregulering for Trondheimsveien 197 C m.fl. (Sinsenbyen)/Sinsen,

Vedtaksdato: 20.11.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202100768

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsbestemmelser

For Trondheimsveien 197 m. fl. (Sinsenbyen)
Gnr./bnr. 83/59, 83/123, 83/129, 83/130, 83/131, 83/132, 83/133, 83/134, 83/135, 83/136, 83/137, 83/138, 83/141, 83/142, 83/143, 83/144, 83/145, 83/147, 83/148, 83/149, 83/150, 83/153, 83/154, 83/155, 83/157, 83/158, 83/159, 83/170, 83/177, 83/178, 83/179, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/193, 83/200, 83/228, 83/229, 83/230, 83/237, 83/240, 83/241, 83/247, 83/249, 83/250, 83/251, 83/252, 83/253, 83/254, 83/255, 83/256, 83/259, 83/260, 83/261, 83/262, 83/263, 83/264, 83/265, 83/266, 83/267, 83/268, 83/269, 83/270, 83/271, 83/272, 83/273, 83/274, 83/275, 83/276, 83/277, 83/278, 83/279, 83/280, 83/281, 83/282, 83/283, 83/284, 83/286, 83/287, 83/288, 83/289, 83/296, 83/310, 83/312, 83/313, 83/314, 83/315, 83/317, 83/318, 83/319, 83/320, 83/321, 83/322, 83/323, 83/324, 83/325, 83/330, 83/331, 83/335, 83/336, 83/350, 83/357, 83/361, 83/532, 999/622

Kartnummer ONOR-202100768, datert 23.06.2023 og revidert 26.01.2024 og 25.06.2024.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av Sinsenbyen gjennom omregulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Bevaringen omfatter et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon. Eksisterende regulering for p-anlegg under terreng i plan S-3769, vedtatt 15.03.2000, og sporvei i fjelltunnel i plan S-3634, vedtatt 31.10.2022, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.1.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan eller byggeplan, skal det være dokumentert i utomhusplan eller byggeplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

~~1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass~~

~~Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.~~

~~Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.~~

~~Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.~~

~~Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.~~

Planens fellesbestemmelse 1.2 er opphevet av Statsforvalteren, ref. vedtaksbrev av 18.09.2025.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, strøkstjenlig virksomhet), næringsbebyggelse, uteoppholdsareal / Parkering

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

Uteoppholdsarealet på tak er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

Uteoppholdsarealet tillates tilbakeført til opprinnelig plan for arealet jfr. tegninger fra 1930- og -50 tallet.

2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Eksisterende virksomheter i 1. etasjer tillates videreført.

3.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

3.3 Bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – B/F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Det tillates kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 1. etasje. Disse lokalene i 1. etasje tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene, tillates videreført.

I Trondheimsveien 155 og 157 (gnr 83 bnr 157) tillates det også boligbebyggelse i de to originale boenhetene i 1. etasje med fasade mot øst.

I bygget langs Trondheimsveien i Trondheimsveien 163 (gnr 83, bnr 154) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 2. etasje. Denne etasjen tillates ikke bruksendret til boligformål.

I Schouterrassen 13 (gnr 83, bnr 183) og Sinsenveien 6, 8, 10 og 12 (gnr 83 bnr 230) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i de originale forretningslokalene i kjellerplan med inngang direkte fra terreng.

3.4 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

3.5 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ næringsbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

Vegen skal være offentlig. Sammen med søknad om tiltak på vegsystemet innenfor planområdet skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak på vegen skal det foreligge byggeplan som er godkjent av Bymiljøetaten.

4.2 Kjøreveg

4.2.1 Felles kjøreveg

Kjørevegen er felles for gnr. 83 bnr. 147 og gnr. 83 bnr. 149.

4.3 Fortau

Fortauet skal være offentlig. Allétrær, alléer og forhager skal bevares, jf. 6.2.2 og 6.2.3. Trærne skal stå i et vegetasjonsfelt. Tiltak for overvannshåndtering er tillatt så lenge det er i tråd med hensynssone bevaring kulturmiljø og ikke skader trærne.

5 Grønnstruktur

5.1 Friområde

Friområdene skal være offentlige. Det tillates tiltak for å sikre universell utforming og for å sikre allmenn ferdsel (trapper, ramper, gelender, lys og benker).

Bestemmelser til hensynssoner

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

6.1 Hensynssone – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H 190

Innenfor sikringssonen vist på plankartet, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak og skal godkjennes av Sporveien.

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

6.2.1 Bygninger

Eksisterende bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier. Det tillates etablering av solcelleanlegg og dekke med bunnplanter/sedum på takene. Internt i en boenhet tillates det tiltak i bærevegg for utsparing til ny dør.

Nyere til- og påbygg til bygg som skal bevares, tillates endret dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres. Gode kopier tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform og høyder som bebyggelsen som erstattes. Opprinnelig/ eldre materialitet må videreføres ved ny bebyggelse.

Takterrasser

Etablering av takterrasser er ikke tillatt.

For Trondheimsveien 163 (gnr 83 bnr 154) tillates det etablert takterrasse kun på bygget beliggende langs Trondheimsveien. Teknisk oppbygg for heis og trapp skal plasseres eller samlokaliseres med det tekniske takoppbygget ved den sydlige fasaden. Det tillates etablering av levegger med samme høyde som trappehuset. Rekkverk og levegger på bygningens kortsider skal trekkes minst 5 meter inn fra fasaden. Rekkverk og levegger på bygningens langsider skal trekkes minst 1,5 meter inn fra fasaden.

Balkonger

Opprinnelige bruksbalkonger skal opprettholdes med eksisterende størrelse og uttrykk, eventuelt tilbakeføres jf. pkt. 6.2.1. Dette omfatter enkeltbalkonger på bygningenes endepartier og parstilte, inntrukne balkonger der bygningene er formgitt slik. Det åpnes ikke for nye balkonger på disse fasadene.

Opprinnelige brannbalkonger på bygningenes langfasader tillates skiftet ut eller utvidet til maks dybde 120 cm. Opprinnelig lengde skal beholdes, og avsluttes mot risalitt der dette er opprinnelig situasjon.

På fasader som har opprinnelige brannbalkonger, tillates nye underliggende balkonger med maks dybde 120 cm. Nye balkonger skal være langstrakte og ha samme plassering, form og uttrykk som tilsvarende eldre balkonger i etasjen over.

Der bygningen har et skille mellom hovedvegg og sokkel, markert f.eks. som skille i overflatemateriale, gesimslist eller trekning i pussflaten, skal nye balkonger plasseres med god avstand over denne markerte overgangen. Nye balkonger skal også ha min. 2,25 m fri høyde over terreng. I skrånende terreng åpnes det for nye balkonger bare i etasjer hvor alle balkonger på samme fasade ivaretar krav til avstand fra terreng og markert bygningssokkel.

Ved utskiftning av eksisterende brannbalkonger og etablering av nye balkonger gjelder følgende:

- Nye balkongdekker skal være støpt.
- På fasader i tegl skal nye dekker utføres i ufarget betong/puss. På fasader som er pusset, skal nye balkongdekker ha samme farge som fasaden. Det tillates ikke nedløpsrør fra nye balkonger.
- Balkongdører skal ha tett nedre felt i samme høyde som eksisterende vindusbrystning, og glass kun i øvre felt.
- Nye balkongdører skal ha samme bredde som en opprinnelig vinduåpning med karm. Døra skal ha en utførelse og plassering som opprettholder jevn vindusrytme. Rammen i døra skal være smal og vindusfeltet i døra skal ha tilnærmet samme mål som opprinnelig vindu. Døra skal ha samme overflate og farge som vindusfeltet.
- Balkongdørene skal være sidehengslede.
- Balkongdørene i hver etasje skal ha lik plassering og utførelse slik at de blir stående over hverandre og er symmetriske.
- Balkongrekkverk skal ha vertikale spiler og utformes med samme materiale og utførelse som opprinnelig rekkverk.
- Eventuelle skillevegger/-markeringer skal løses med lerretsduk eller transparent konstruksjon. Det tillates ikke skillevegger i tre. Utførelse av skillevegger skal være lik for hele bygningen.

6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trerekker

Arealene mellom blokkene skal holdes åpne og grønne. Forhager i den opprinnelige vegstrukturen, alléer og trerekker skal bevares eller tilbakeføres. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling er tillatt. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering.

Grøntområder, friområder og utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/ landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon, allétrær, trerekker og store trær og andre elementer som trapper/murer og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Unntak er eksisterende tørkebur, som tillates endret til overdekket sykkelparkering med tette takflater.

6.2.3 Trær

Eksisterende trær langs gatene skal bevares. Der hvor det mangler trær i alléen eller trerekken, kan det plantes nye trær av samme art.

Store trær innenfor hensynssonen skal bevares. Med store trær menes:

- Trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng.
- Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse og arbeid på vei og fortau. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tre av tilsvarende art.

6.2.4 Dokumentasjonskrav

Alle tiltak som berører kulturminneverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes. Dette omfatter også større endringer av nyere garasjer eller oppføring av nybygg som erstatter disse.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #– forholdet til automatisk fredete kulturminner

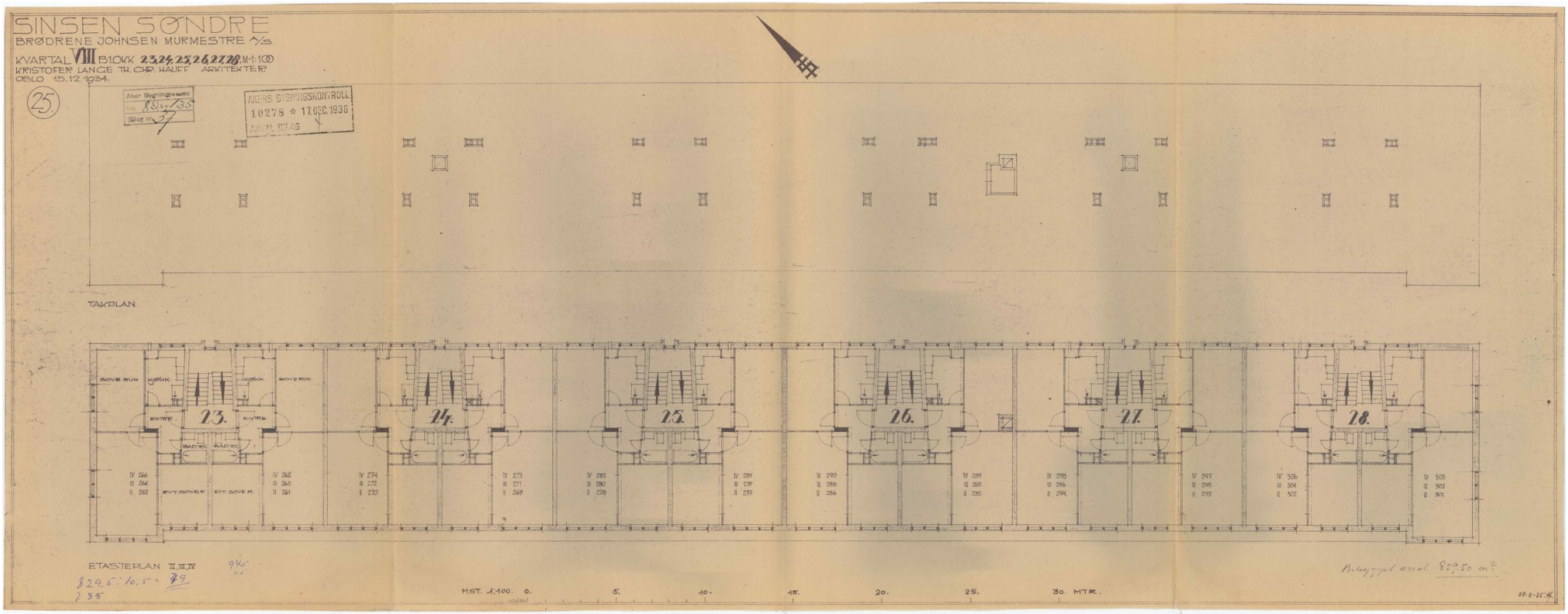
Innenfor alle bestemmelsesområdene er det ikke tillatt å gjennomføre terrengendringer eller inngrep i eksisterende terreng utover ordinært hagearbeid knyttet til beplantning, og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innenfor eksisterende traseer og dybder.

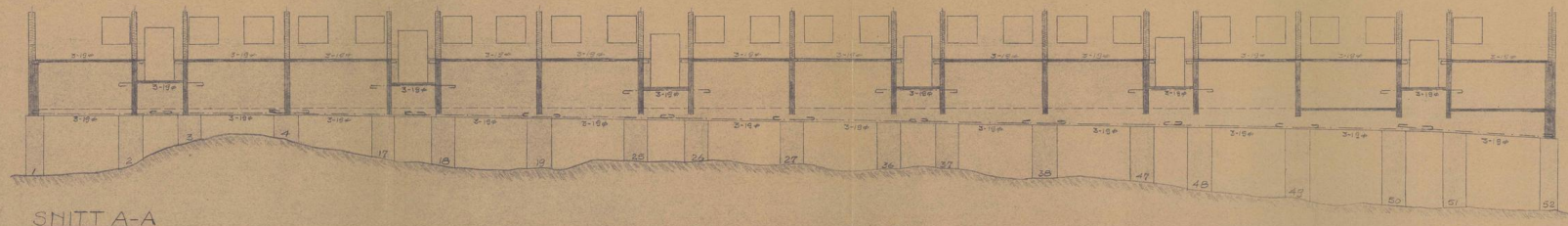
OSLO KOMMUNE

Detaljregulering ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.11.2024, sak 278/24.

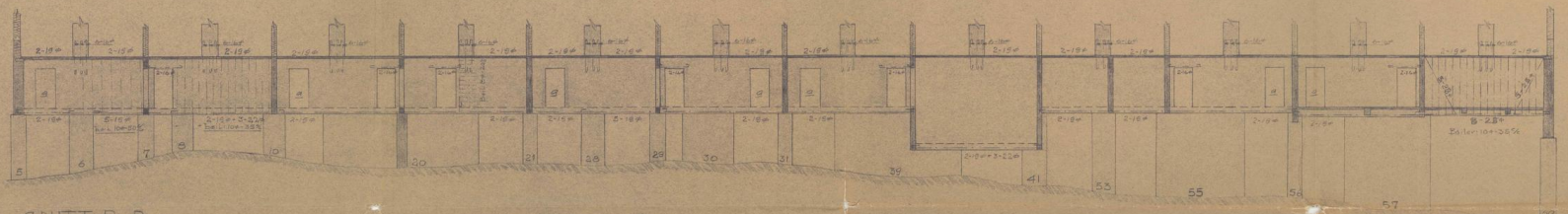
Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.

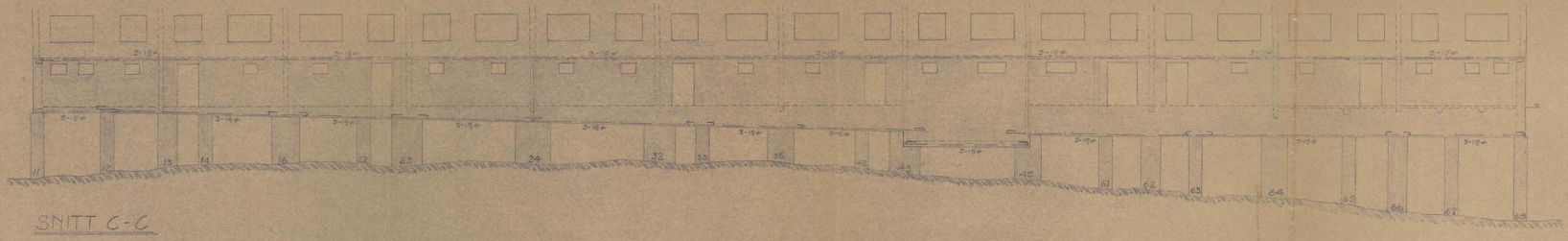

SINSEN SØNDRE
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S.
KVARTAL VIII BLOKK 23,24,25,26,27,28. M 1:100
KRISTOFER LANGE TH. CHR. HAUFF ARKITEKTER
OSLO 15.12.1934.
25.
Aker Byggingsvesen
Løp. nr. 88 Byggesak nr. 135
AKERS BYGNINGSKONTROLL
10278 * 17.DEC.1936
TAKPLAN
SOVE RUM
KJØKK
ENTRE
BAD WC
EVT. SOVE R.
23.
24.
25.
26.
27.
28.
ETASJEPLAN II III IV
MST. 1:100
0.
5.
10.
15.
20.
25.
30. MTR.



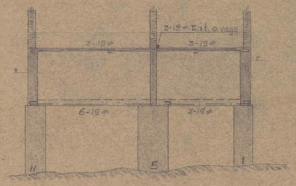
SNITT A-A



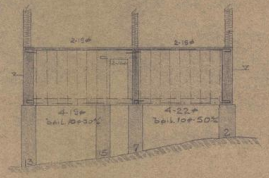
SNITT B-B



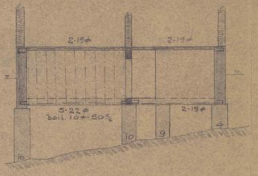
SNITT C-C



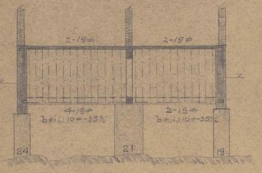
SNITT D-D



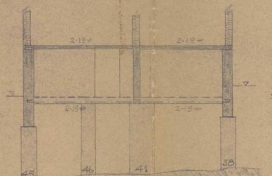
SNITT E-E



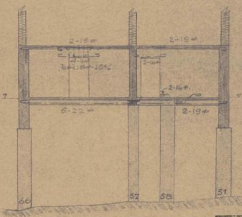
SNITT F-F



SNITT G-G



SNITT H-H



SNITT K-K

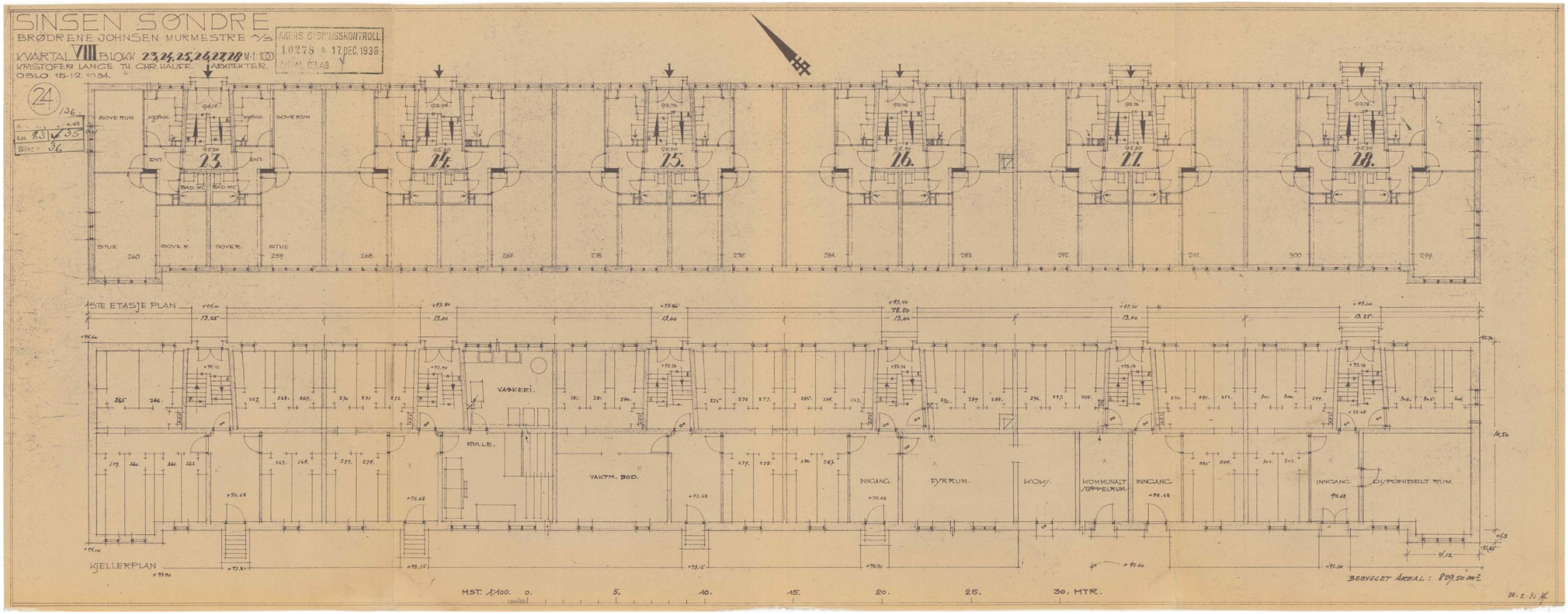
Detalj av gavl over og under dør

ANM.: PLANDIMSFORH. SE TEGN 80 x.b.

AKERS BYGNINGSKONTOR
02522 12.APR.1933
AKTAL FIL.NR.

83/136

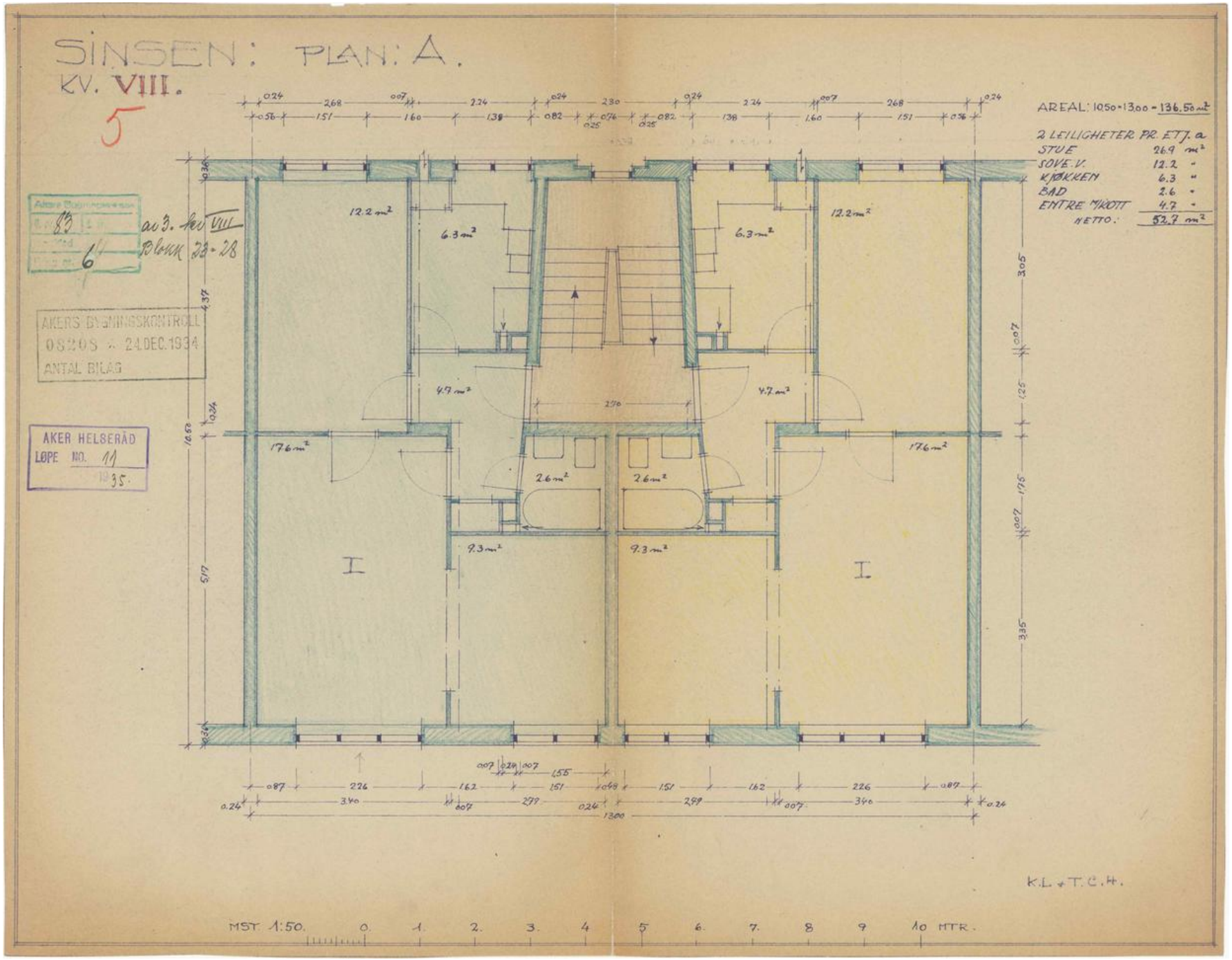
INGENIØRENE SIGURD LUND & ASBJØRN LARSEN
SINSEN SØNDRE
KVARTAL VII SNITT TIL TEGN.NR 80 x.b
1:100
86


SINSEN SØNDRE
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE
KVARTAL VIII BLOKK 23,24,25,26,27,28
KRISTOFER LANGE TH. CHR. HAUFF ARKITEKTER
OSLO 15.12.1934.
AKERS BYGNINGSKONTROLL
10278 A 17.DEC.1936
SOVE RUM
KJØKK
ENT.
BAD. WC
23.
24.
25.
26.
27.
28.
STUE
SOVE R.
1STE ETASJE PLAN
VASKERI.
RULLE.
VAKTM. BOD.
INNGANG.
FYRRUM.
KOKS.
KOMMUNALT TØPPELRUM.
DYPONIBELT RUM.
KJELLERPLAN
MST. 1:100. 0. 5. 10. 15. 20. 25. 30. MTR.
BEBYGGET AREAL: 809.50 m²

SINSEN: PLAN: A.

KV. VIII.

5



AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 634-1935.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av hr. er ark. L a n g e & H a u f f ,

under 24/12.1934, *anmeldte byggearbeide*

våningshus,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 136, Sinsen, Ø.Aker,

tomt nr. - *vei* kv. VIII, blokk 23-28,

tilhørende Brödrene J o h n s e n, Murmestre A/S.

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning er der ikke funnet noget lovstridig.

Aker bygningskontroll 14de desember 1937.

Bygningssjef.

Skrit te br. av 135,

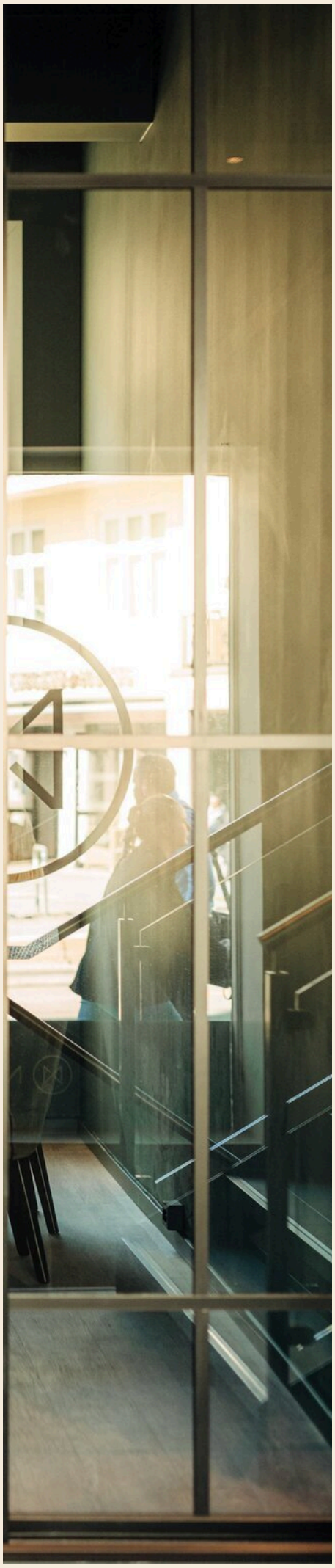
Bygningsinspektør.

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0311/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sinsenterrassen 11 0574 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 136, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Isan Kvamme Alim

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712