

Sinsenterrassen 11



Velkommen til

Sinsenterrassen 11



Salgsoppgaven produsert 24. juli 2025

Sinsen

Pen og gj. gående 3-roms med ny balkong - Kjøkken 2023 - God planløsning - V.v og fyring inkl. - Sentral beliggenhet

Prisantydning	4 700 000,-
Fellesgjeld	264 979,-
Omkostninger	125 450,-
Totalpris	5 090 429,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 123,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1935

Megler	Christoffer Fraurud
Telefon	464 21 918
E-post	c.fraurud@nordvikbolig.no

Megler 2	Milla Johnsen
Telefon	464 20 669
E-post	m.johnsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik v/Christoffer Fraurud har gleden av å presentere en lys og pen 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Sinsen. Denne boligen er godt vedlikeholdt i nyere tid med blant annet ny balkong, nytt kjøkken, malte overflater, nye baderomsmøbler og oppgradert elektrisk anlegg

Her bor du sentralt til, med kort vei til buss, trikk og T-bane, samt like ved parken Torshovdalen.

- Lys 3-roms selveier med god planløsning
- Ny sydvestvendt balkong i 2025
- Varmtvann og fyring inkludert i fellesutgiftene
- Nytt kjøkken og baderomsmøbler fra 2023
- God takhøyde og gjennomgående lys
- To gode soverom
- Disponibel bod
- Internett inkludert
- Like ved park og søndagsåpen butikk
- Parkeringsplasser etter venteliste
- Kort vei til offentlig kommunikasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	60 kvm
TBA:	3 kvm

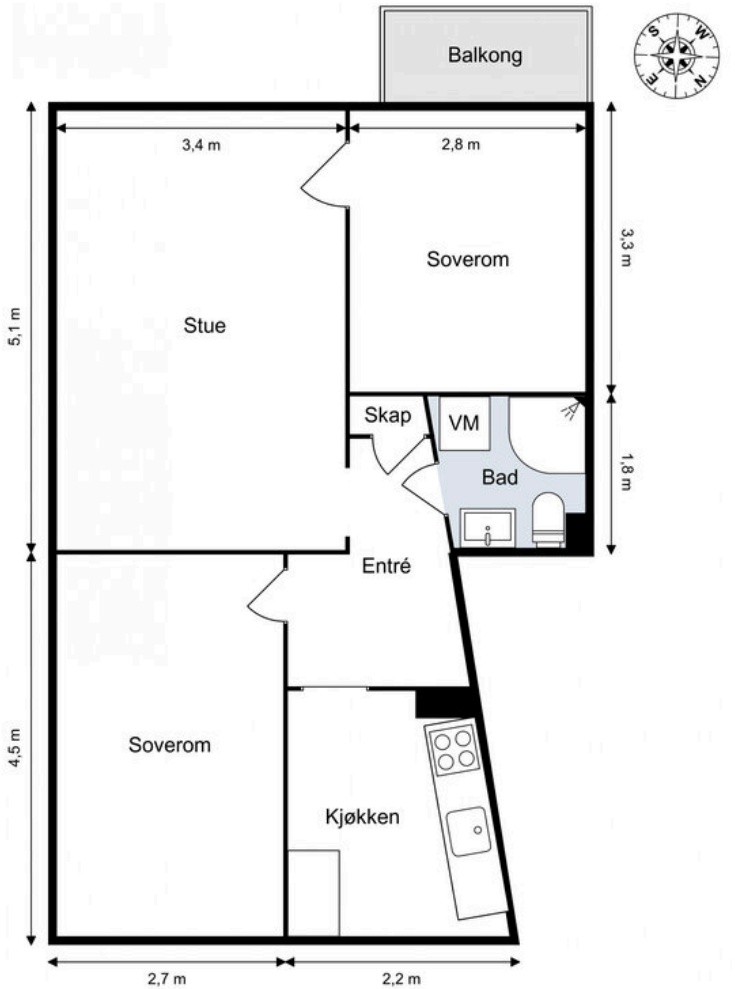
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

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

Sinsenterrassen 11 0574 OSLO

2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme










MOTIF CLASSIQUE
W. MORRIS








MOTIF CLASSIQUE
W. MORRIS


MOTIF CLASSIQUE
"Blue Marigold"










Kjempegodt
Kjøttfri mandag




Kjøttfri mandag











Informasjon

Sinsenterrassen 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0158/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO
Gnr 83, bnr 136, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Julie Isabelle Malmedal Tverfjell

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)
264 979,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 964 979,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
124 100,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 090 429,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 103 129,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 55 kvm. Entré, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

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

Boligen inneholder: Stue, kjøkken, to soverom, bad og entré.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 5,30 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.

Standard

Stue
Stuen fremstår som lys og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig romfølelse. Rommets utforming gir god fleksibilitet for møblering, med plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement. Overflater ble malt og flekksparklet i 2023, og gulvet er belagt med slitesterkt laminat. God takhøyde bidrar ytterligere til romfølelsen.

Kjøkken
Moderne kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Det er også opplegg for vaskemaskin, og det er montert Waterguard under kjøkkenvasken. Hele leilighetens elektriske anlegg ble oppgradert i 2023, inkludert egne kurser til kjøkkenet.

Bad
Flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Innredet med dusjkabinett, nytt toalett, servant med servantskap, speilskap og høyskap på vegg, alt nytt i 2023. Overflatene består av malte himlingsplater og flislagte vegger og gulv. Det er naturlig avtrekk. I 2023 ble det i tillegg lagt nye silikonfuger og installert ny termostat til varmekablene, mens baderomsdøren ble byttet i 2024.

Soverom 1
Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Rommet er malt i en moderne og behagelig farge, og har store vinduer som gir godt lysinnslipp og mulighet for lufting. Åpen garderobeløsning medfølger.

Soverom 2
Tilgang fra stuen til soverom 2, som ble oppgradert med nytt vindu og utgang til balkong i 2025. Rommet er malt i en lys og behagelig farge og har plass til stor seng, samt en eventuell kontorpult. Et allsidig rom med mange bruksområder.

Balkong
Sydvestvendt balkong på ca. 3 m^2, oppført i 2025 i regi av sameiet. Utført i stålkonstruksjon og tilgjengelig fra soverom 2 via ny dør og vindu. Solrik beliggenhet gir gode forhold for utemøbler og hygge.

Entré
Praktisk og lys entré med plassbygd skap for sko- og yttertøyoppbevaring. Montert skoskap og knagger. Slitesterkt laminat på gulv og dørtelefon med åpnefunksjon er installert.

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

Parkering

Sameiet disponerer for utleie 22 parkeringsplasser. Plass tildeles av styret og følger ikke boligen ved salg. Månedlig leie fastsettes av sameiemøtet eller av styret etter fullmakt. Leien er pt. på kroner 300,- pr. mnd. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved tildeling av plass.

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.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. RØR & VARME A/S utførte arbeidet i 2023. Byttet toalett og servant med servantskap og blandebatteri. Montering av nytt dusjkabinett. Nytt opplegg til oppvaskmaskin og vaskemaskin på kjøkken med waterguard.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. Balkongteam AS. Balkonger bygget i regi av sameiet. Ferdigstilles juni 2025.

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

-Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
-Ja. Elmann AS utførte arbeidet i 2023. Arbeidet bestod av levering og montering av: Sov1: 3 doble stikk og plejd dimmer. Stue: 4 doble stikk, 1 stk 6 veis stikk og plejd dimmer. Sov 2: 3 doble stikk og 1 stk 4 veis stikk. Bad: Montere speilskap med belysning. Nytt bryterpanel og termostat. Kjøkken: Tilkobling av nytt kjøkken med 3 nye tekniske kurser, komfyrvakt til plate topp. 2 doble stikk o/ benk. Tilkobling av hvitevarer. Montering av lamper.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
-Ja. Fuger på badgulv er slitt noen steder.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
-Ja. Det var sølvkre i leiligheten i starten av 2023. Anticimex foretok en skadedyrutryddelse sommeren 2023. Siden har det ikke vært observert sølvkre i leiligheten.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
-Ja. Tilstandsrapport fra sist salg (2022).

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. Tilstandsrapport 2022.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
-Ja. Det er vedtatt å omregulere Sinsenbyen. Se Oslo kommune sine sider for detaljene i saken.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
-Ja. Det har vært tilfeller hvor søppel har blitt plassert utenfor søppelrommet.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
-Ja. Bygging av balkong.

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:
- Det registeres svelling i laminat flere steder i boligen
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i rom
- Overflatene på bad ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen på bad
- Boligen har kun naturlig ventilasjon
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann- og avløpsledninger
- Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

- Garderobeskap på soverom 2 medfølger ikke.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk som tilsvarer ca. 3 850,- siste år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 123,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, internett fra GlobalConnect/Lynet. (500/500 mbit), varmtvann og oppvarming, vedlikeholdsfond, kommunale avgifter, felles bygningsforskring, renter, avdrag m.m.

Herav:
Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Vedlikeholdsfond: kr 354,-
Felleskostnader: kr 4 923,-
Balkonglån: kr 1 846,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 507 021,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 028 084,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sinsenterrassen 11-21, orgnr. 983561039

Om sameiet

Sameiet består av 48 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983561039, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Sinsenterrassen 11-21. Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning.

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 264 979,-pr. 11.06.2025

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207859249
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 3 196 382,00
Innfrielsesdato: 28.02.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208562312
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 5 896 188,00
Innfrielsesdato: 30.04.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesformue
Kr 2 496,- pr. 31.12.2024

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.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger.

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 sentral beliggenhet på Sinsen. I nærområdet er det godt med forretninger, servicetilbud, dagligvare, treningstilbud og grøntområder, samt nærhet til populære områder som Torshov og Grünerløkka Det er kort vei til matvarebutikker hvor man kan gjøre dagligvarehandelen, noen av alternativene er Kiwi, Rema 1000, Nærbutikken Schousterrassen og Bunnpris med søndagsåpen butikk.

For den shoppingglade bruker man ca. 5 minutter til Storo hvor man finner fantastiske Storo Storsenter. Dette er Oslos største kjøpesenter med over 140 butikker, her finner man alt fra matbutikk, restauranter og kaéer, klesbutikker, Vinmonopol, bokhandel, samt jernvarehandel. Like ved senteret finner man Handelshøyskolen BI som er Norges største handelshøyskole.

For den treningsglade har man mange muligheter, blant annet ELIXIA Carl Berner, Fresh Fitness Carl Berner og Bare trening for å nevne noen. Av rekreasjonsmuligheter finnes Torshovdalen og Sofienbergparken. Dersom man ønsker å trene ute er Tufteparken ved Torshovdalen et godt alternativ.

Kort vei til offentlig kommunikasjon som trikk (17), buss (31 og 33) og T-bane på Sinsen. Sinsen T-bane er tilknyttet Ringen, som gir kort reisevei rundt om hele Oslo. Dersom man skal til Oslo Lufthavn går flybussen fra Sinsen. 31 bussen går for også om natten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.12.1934.
Det ble gitt tillatelse til utskifting og oppføring av balkonger og bytte vinduer med balkongdører 16.01.2025.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-5239, datert 20.11.2024.

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/

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:

301/83/136/14:
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

24.06.2025 - Dokumentnr: 715897 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.03.1988 - Dokumentnr: 19043 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
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.

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 664,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (alle visninger inkl.) kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 520,-

Samlet skal selger betale kr. 134 374,- 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 27. juli 2025

Ansvarlig megler

Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46421918

Megler

Milla Johnsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 46420669

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Sinsenterrassen 11

Sinsenterrassen 11

Nabolaget Sinsen - vurdert av 269 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	14 min 1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Kuben videregående skole		4 min

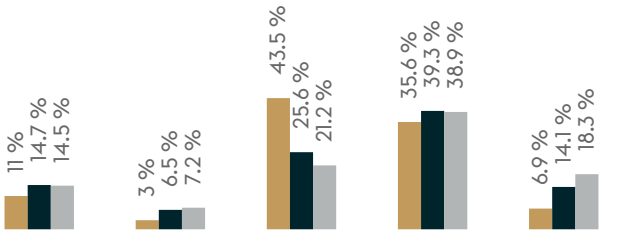
Offentlig transport

Sinsenterrassen	Linje 17	3 min 0.2 km
Sinsen T	Linje FB1, 31, 380, 390, 390E	5 min 0.4 km
Sinsen	Linje 4, 5	11 min 0.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Sinsen barnehage (1-5 år)	133 barn	4 min 0.4 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år...	59 barn	6 min 0.5 km
Askeladden barnehage (1-5 år)	45 barn	7 min 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
Rosenhoff	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 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 136, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 10.07.2025 **Rapportdato:** 23.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1344 **Referansenummer:** PF6170

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. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 136
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 136
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1935. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Selveierleilighet - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 100 cm.

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 malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,64 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Opplegg for vaskemaskin. Installert waterguard under vask på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. 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

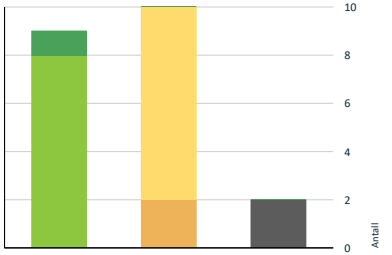
Tegnings grunnlaget definerer ikke rommene.

Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 136
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1935

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2020. Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2025.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2025.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 100 cm.

Andre utvendige forhold

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

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,64 m.

Det vil normalt være noe brukksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 2 Overflater - gulv

Gulv med laminat.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registeres svelling i laminat flere steder i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 136
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Det er påregnelig med modernisering/oppussing.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

Avviket er målt gjennom stuerommet. 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.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG KJ Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet har kort gjenværende levetid og vil ha behov for oppgradering eller fullstendig oppussing på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Våtrommet har kort gjenværende levetid og vil ha behov for oppgradering eller fullstendig oppussing på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 136
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Opplegg for vaskemaskin. Installert waterguard under vask på kjøkken.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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 Dette er utført i eier sin eier tid.

   Sov 1: Levering og montering av plejd dimmer , 3 doble og 1 stk 4 veis stikk .
   Stue: 4 doble stikk , 1 stk 6 veis stikk plejd dimmer
   Sov 2: 3 doble stikk , 1 stk 4 veis stikk , plejd dimmer Montere speilskap med belysning.
   Tilkobling av nytt kjøkken med 3 nye tekniske kurser, komfyrvakt til plate topp.
   2 doble stikk o/ benk. Tilkobling av hvitevarer.
   Nytt bryterpanel og termostat på bad.
   Montering av lamper.
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 136
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. 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 kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

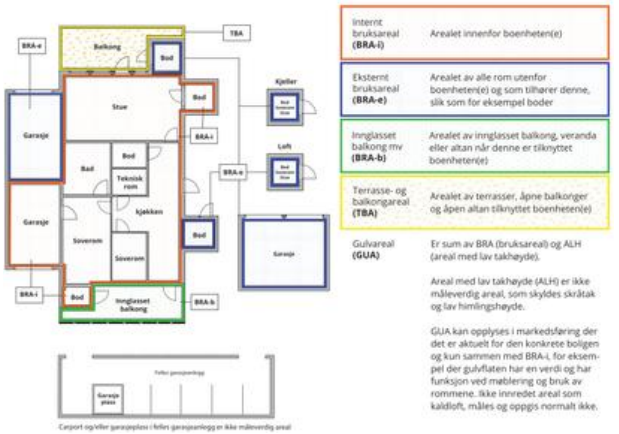
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 136
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	55			55	3
Kjeller		5		5	
SUM	**55**	**5**			**3**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,3 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegnings grunnlaget definerer ikke rommene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Julie Isabelle Malmedal Tverfjell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	136		14	2086 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO

Hjemmelshaver
Julie Isabelle Malmedal Tverfjell

Boligselskap
SAMEIET
SINSENTERRASSEN 11-21

Eierandel
68 / 3320

Forretningsfører
OBOS
EIENDOMSFORVALTNING AS

Organisasjonsnr
983561039

Felles formue
Kr. 2 496 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 70 189 31.12.2024

Siste hjemmelsovergang

År
2023

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
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 136
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 136
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PF6170

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

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
12. jun. 2025

Oppdragsnummer
21-0158/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Julie Isabelle Malmedal Tverfjell

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. januar 2023

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RØR & VARME A/S utførte arbeidet i 2023. Byttet toalett og servant med servantskap og blandebatteri. Montering av nytt dusjkabinett. Nytt opplegg til oppvaskmaskin og vaskemaskin på kjøkken med waterguard

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongteam AS. Balkonger bygget i regi av sameiet. Ferdigstilles juni 2025

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmann AS utførte arbeidet i 2023. Arbeidet bestod av levering og montering av: Sov 1: 3 doble stikk og plejd dimmer. Stue: 4 doble stikk, 1 stk 6 veis stikk og plejd dimmer. Sov 2: 3 doble stikk og 1 stk 4 veis stikk. Bad: Montere speilskap med belysning. Nytt bryterpanel og termostat. Kjøkken: Tilkobling av nytt kjøkken med 3 nye tekniske kurser, komfyrvakt til plate topp. 2 doble stikk o/ benk. Tilkobling av hvitevarer. Montering av lamper.

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

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

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?
Nei

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Fuger på badgulv er slitt noen steder.

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det var sølvkre i leiligheten i starten av 2023. Anticimex foretok en skadedyrutryddelse sommeren 2023. Siden har det ikke vært observert sølvkre i leiligheten.

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 fra sist salg (2022).

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? Tilstandsrapport 2022.

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

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

Beskriv: Det er vedtatt å omregulere Sinsenbyen. Se Oslo kommune sine sider for detaljene i saken.

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?
Ja

Beskriv: Det har vært tilfeller hvor søppel har blitt plassert utenfor søppelrommet.

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?

Ja

Beskriv: Bygging av balkong.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

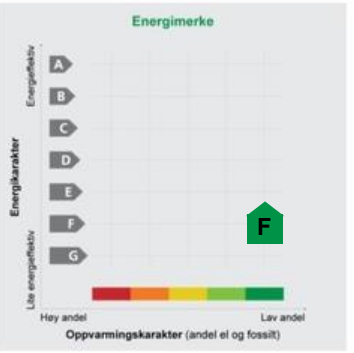
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0158/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sinsenterrassen 11
Postnr	0574
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	83
Bnr.	136
Seksjonsnr.	14
Festenr.	0
Bygn. nr.	80201044
Bolignr.	H0201
Merkenr.	e734848f-3a92-41bb-97bc-c4ee181ece1f
Dato.	04.11.2022



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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet

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:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppgradering av oppganger
7. Endring av husordensregler
8. Utbedring av bedd
9. Valg av tillitsvalgte

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.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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%)

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.

Vedlegg

1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

Oppgradering av oppganger

Forslag fremmet av:
Marthe Sørflaten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

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

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.

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

Sak 7

Endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Vedlegg
2. Ordensregler Sameiet Sinsenterrassen 11-21.pdf

Sak 8

Utbedring av bedd

Forslag fremmet av:
Anette Vestvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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)

Vedlegg
3. inline.png

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Thomas Brasel

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

- Julia Johnsen Halsebø
- Markus Kristiansen
- Partheepan Murugananthan

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

- Kristine Søreng Henriksen
  Villig til å være styremedlem, men leier ut leiligheten sin i kanskje 1 år.

Styrets årsrapport

Oppsumert
I styreåret 24/25 har styret vært ledet av Thomas Brasel, med styremedlemmer Markus Kristiansen og Ingrid Klungerbo. Noen av det vi har jobbet med det siste året har vært å bedre sameiet sin økonomi, samt gjennomføre utbygging av balkonger som ble stemt gjennom ved forrige årsmøte.

Styrets arbeid

- Styret har hatt 4 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.
- 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.
- Etter årsmøtet i 2024 ble det stemt gjennom et forslag om å bygge ut balkonger i 2., 3. og 4. etasje, med utgangspunkt i tidligere brannbalkonger. Vi har da engasjert BalkongTeam AS som kom med tilbudet i utgangspunktet, og de satt i gang arbeidet. Etter godkjente byggesøknader hos byantikvaren og PBE har de nå begynt med å fjerne de eksisterende brannbalkongene og vil straks påbegynne resten av arbeidet.

  Vi har også engasjert OBOS Boligprosjekt for å se om vi endelig kan gjøre noe med de gamle originale vinduene som noen leiligheter fortsatt har. Dette er en vanskelig sak, men vi håper å kunne gjøre større fremskritt ved å engasjere OBOS og komme med vesentlige årsaker til å bytte ut disse gamle vinduene.

  Også fikk vi vaktmesteren til å male nye parkeringslinjer så det er lettere å se hvor man skal parkere i forhold til hvilken plass man betaler for.
- Vi har inngått ny måke- og strøavtale til vinteren for å spare litt penger. Det virker som om det har vært helt suverent denne vinteren her i hvert fall, og vi satser på at det bare fortsetter å være bra! Vi har også inngått en til avtale med Aas Eiendomsutvikling AS om å vaske trappeoppganger. Da vår gamle avtale med ReneTrapper AS har en oppsigelsestid på 1 år vil ikke den nye avtalen tre i kraft før september i år(2025). Disse avtalene ble primært byttet ut for å spare penger, men ikke miste kvaliteten på arbeidet.
- En ting vi ikke forutså da vi skulle bygge ut balkonger var radiatoren som står på de fleste soverom i sameiet. Radiatoren står nemlig i veien for balkongdørene. Vi har derfor engasjert Førland Rør AS som skal fjerne de store radiatorene på dette rommet, for de som fortsatt har dem, noe som vil tilsi et tillegg på rundt 15 000kr på lånet som legges på seksjonen for balkongutbyggingen. En annen ting vi ikke forutså var BalkongTeam sitt behov av parkeringsplasser. Vi har derfor vært nødt til å flytte 4 biler med p-plass 1,2,19 og 20 til parkering nedenfor, Knut Alvssonsvei 34-44, som er i regi av APCOA parkering. Her koster det 1535kr i måneden å stå. Dette vil bli refundert av sameiet etter man har bevis på parkering her. Tydelig beskjed om dette er gitt.
- I 2024 hadde vi dugnad den 6. mai kl 17. Dette ble en ettermiddag med raking, plukking av løv og over alt rydding av sameiet. Vi fylte opp en hel container med ting og tang som ble sendt til søppeldynga, og fikk det fint til våren/sommeren.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat på kr 670 736 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 120 468.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21
ORG.NR. 983 561 039, KUNDENR. 5172

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 150 197	2 824 997	3 152 000	3 178 626
Andre inntekter	3	242 943	12 600	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 393 140**	**2 837 597**	**3 152 000**	**3 178 626**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 103	-8 455	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-142 900	-135 895	-144 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-11 053	-9 323	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-393 880	-346 359	-280 000	-280 000
Forsikringer		-178 299	-155 859	-171 500	-206 000
Kommunale avgifter	9	-470 863	-406 883	-480 150	-552 000
Energi/fyring	10	-585 506	-593 070	-480 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 764	-99 593	-100 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-366 722	-372 362	-376 700	-392 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 446 189**	**-2 241 900**	**-2 171 450**	**-2 380 000**
DRIFTSRESULTAT		**946 951**	**595 697**	**980 550**	**798 626**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 624	4 608	0	0
Finanskostnader	13	-278 839	-279 486	-274 000	-238 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-276 215**	**-274 878**	**-274 000**	**-238 000**
ÅRSRESULTAT		**670 736**	**320 819**	**706 550**	**560 626**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		670 736	320 819		

SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21
ORG.NR. 983 561 039, KUNDENR. 5172

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 857	10 273
Forskuddsbetalte kostnader		8 468	0
Driftskonto OBOS-banken		387 614	245 113
Sparekonto OBOS-banken		102	1 591
SUM OMLØPSMIDLER		**402 041**	**256 977**
SUM EIENDELER		**402 041**	**256 977**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 321 015	-3 991 751
SUM EGENKAPITAL		**-3 321 015**	**-3 991 751**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 427 083	3 951 828
Annen langsiktig gjeld	16	14 400	14 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 441 483**	**3 966 228**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		107 409	97 231
Leverandørgjeld		172 760	117 767
Påløpte renter		1 404	25 716
Påløpte avdrag		0	41 639
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**281 573**	**282 500**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**402 041**	**256 977**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025
Styret i Sameiet Sinsenterrassen 11-21

Thomas Wesley Brasel/s/ Ingrid Greistad Hjortland/s/ Markus Kristiansen/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

Felleskostnader	2 857 493
Vedlikeholdsfond	203 904
Parkeringsleie	65 400
Forretningslokale	23 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 150 197**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	239 943
Nøkler	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**242 943**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 103.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 053
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 053**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-66 738
Drift/vedlikehold elektro	-11 543
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-294 905
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-694
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-393 880**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-270 847
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-199 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-470 863**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-77 807
Olje	-204 224
Andre fyringskostnader	-303 475
SUM ENERGI / FYRING	**-585 506**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 740
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 048
Vaktmestertjenester	-162 146
Renhold ved firmaer	-119 844
Snørydding	-65 890
Andre fremmede tjenester	-810
Andre kontorkostnader	-282
Bank- og kortgebyr	-2 961
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-366 722**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 580
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	693
Andre renteinntekter	351
SUM FINANSINNTEKTER	**2 624**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-278 484
Renter på leverandørgjeld	-355
SUM FINANSKOSTNADER	**-278 839**

NOTE: 14
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 låneopptaket 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: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2020	-5 760 000	
Nedbetalt tidligere	1 808 172	
Nedbetalt i år	524 745	
		-3 427 083
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 427 083**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EIA7Z-E47EJ-RRJPT-IECPD-1VSHQ1-PQHFN

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Ordensregler
For
S/E Sinsenterrassen 11-21

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.

Styret og beboere skriver innlegg på Vibbo. Det er viktig at både eiere og leietakere laster ned og tar i bruk denne appen. Det er her viktig informasjon blir lagt ut av styret, og man kan i tillegg kontakte styret gjennom denne appen.

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 leilighetene.

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.

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 styre på sinsenterrassen11-21@styrerommet.no.

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. All unødig støy må unngås.

Røyking i trappeoppgang, kjeller eller andre felles arealer 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. Dette gjelder møbler, elektriske artikler, hvitevarer, leker og andre gjenstander. Gjør man dette vil man bli fakturert for fjerning gjort av vaktmester. 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. Man kan kaste større gjenstander og ting som ikke er vanlig avfall på Haraldsrud gjenvinningsstasjon.

Døren til søppelrommet skal til enhver tid holdes lukket.

8. PARKERINGSPLASSER

Sameiet disponerer for utleie 20 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 kjøretøy 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

9. DUGNADSARBEID
Styret kan dersom det finnes nødvendig, pålegge 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.

Vi i Styret ønsker deg hjertelig velkommen til oss.

Denne lille informasjonen 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 søppelrommet. 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.

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.
S/E Sinsenterassen 11-21

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

STYRET
Styret kan kontaktes per mail på sinsenterrassen11-21@styrerommet.no eller på Vibbo.

FORSIKRING
Per 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.

VAKTMESTER
Vår vaktmester fra Aas Eiendomsdrift AS kan kontaktes på post@aas-eiendomsdrift.no.

ENGLISH:

INTRODUCTION

S/E SINSENTERRASSEN 11-21 is a condominium in which the land area and the building are jointly owned by the section owners. This implies, among other things, that the section owners (co-owners) collectively must ensure and are responsible for the operation and maintenance so that the residential property and its associated common areas are kept in a proper condition.

To achieve a pleasant and good living environment, it is furthermore important that when using the apartment (the owner's section) one takes the necessary consideration and shows regard for neighbors and other section owners (co-owners). The rules here are therefore aimed at ensuring each individual's peace, order, and comfort in their own home as well as in the condominium's common areas.

In this connection, the board, in accordance with the condominium's statutes (cf. the statutes § 7), has prepared a proposal for detailed regulations regarding the use and disposition of the condominium's common areas, etc. These rules are here collectively referred to as "Rules of Order for S/E SINSENTERRASSEN 11-21." In accordance with the Sectional Ownership Act (Act of 23 May 1997 no. 31) § 19, sixth paragraph, such common rules of order for the property may be established by the co-owners' meeting by a simple majority, cf. the Act's § 30, first paragraph. The same applies to later amendments or additions to the rules of order.

The board and residents post information on the Vibbo app. It is important that both owners and tenants download and use this app. This is where the board publishes important information, and you can also contact the board through the app.

1. USE OF OWN APARTMENT (OWNER'S SECTION)

An individual's use of their own apartment (owner's section) must not be carried out in such a way that it unnecessarily disturbs or inconveniences other residents. Between 23:00 and 07:00, quiet must be maintained in the apartment. If a party or festive gathering is held beyond 23:00, one should notify neighbors in the adjoining apartments.

Noise and disturbances that can disturb neighbors should be avoided between 16:00 and 18:00.
Music rehearsals are not permitted between 21:00 and 08:00, as well as on Sundays and public holidays.
Singing and music lessons are only allowed by agreement with the board and with the consent of the adjoining neighbors.

Necessary hammering, drilling, and other similar maintenance work in the apartment must be carried out as considerately as possible and not after 22:00 on regular weekdays.
On Saturdays, not after 18:00. On Sundays and public holidays, it must be quiet.

It is not permitted to keep animals without the board's consent. Notification regarding a service animal should be sent to the board. It is not permitted to let animals roam in the condominium's common areas. Should an accident occur, the pet owner is obliged to remove any excrement immediately.

It is not allowed to install a satellite dish.
When renting out, the owner is obliged to inform the board of who (name/phone) at any given time rents the apartment.

2. COMPLAINTS ABOUT VIOLATIONS OF THE RULES ON PEACE AND ORDER

Violations of the rules of order that cause disturbance and noise or are unduly troublesome should initially be addressed directly with the concerned resident. If this does not lead to an improvement, a written complaint may be sent to the board.

3. USE OF STAIRWELLS AND BASEMENT

Stairwells and the entrances to basement storage rooms must not be occupied by private belongings. Bicycles, skis, sleds, prams, etc., that are in regular use, may be placed in the basement corridor facing the courtyard. Prams may, if necessary, also be placed in the basement area of the stairwell, provided that this does not hinder normal passage and cleaning.

Playing and unnecessary lingering in stairwells is not permitted. Avoid unnecessary noises.

Smoking in stairwells, basements, or other common areas is not allowed.

4. STAIRWELL CLEANING

Stairwell cleaning is performed by a contracted company.

5. LOCKING OF DOORS AND CLOSING OF WINDOWS

All basement doors, entrance doors, and doors to storage rooms must be kept locked at all times. Basement windows should be kept closed during the winter. Likewise, windows in stairwells should be kept closed in winter, at night, and during rain and stormy weather. Whoever opens windows in stairwells for ventilation is responsible for closing them again.

6. USE OF COURTYARD AND COMMON AREAS

It is forbidden to engage in ball games on the courtyard and other common areas (lawns).

Private items must not be left or remain on the courtyard or other common areas. Bird feed must not be placed out on the courtyard or lawns.

Residents are encouraged to take an active part in the supervision and maintenance of the common areas (courtyard, pathways, garden and green areas). Everyone should therefore help remove litter and waste found on the property, or inform the caretaker about items that should be removed.

7. REMOVAL OF OWN GARBAGE AND WASTE

Kitchen waste must be properly wrapped before being placed in the garbage bins.
Kitchen waste and other garbage must under no circumstances be left out in the stairwell but must be carried directly down to the waste room.

Larger items or things that are to be discarded must NOT be placed in the garbage bins or left in the waste room. This includes furniture, electronics, dishwashers, toys and other such items. If it's left outside the waste room you will be charged for the removal. Such waste must be removed at the owner's expense or possibly placed in a container that will be located next to the waste room in connection with community work (dugnad). One can dispose of larger items and things that are not considered regular waste at Haraldsrud Recycling Station.

The door to the waste room must be kept closed at all times.

8. PARKING SPACES

The condominium makes available 20 parking spaces for passenger and commercial vehicles for rent.
The parking spaces are rented out under the terms set forth in these rules and a written agreement between S/E Sinsenterrassen 11-21 and the Tenant. The monthly rent is determined by the co-owners' meeting or by the board pursuant to a mandate.

The parking spaces are allocated according to the following priority:

- All co-owners and the caretaker have priority for renting a parking space upon application.
- Tenants, household members of co-owners, or other interested parties are allocated available spaces upon application.

If two or more parties are equal, the time the application is received by the board determines the allocation. Spaces occupied by persons mentioned in no. 2 must be surrendered to the person mentioned in no. 1 with one month's written notice.

Parking spaces may not be sublet without the board's consent. The condominium's parking spaces are expected to be used for vehicles that are in regular use. External washing of the vehicle and major repairs are not allowed in the parking space.

All matters of doubt regarding the allocation of parking space rental are decided by the board.

9. COMMUNITY WORK (DUGNAD)

If necessary, the board may impose community work on all or some of the co-owners in connection with:

- Maintenance of common areas and the building (both interior and exterior).
- Clearing and cleaning of common areas, e.g., raking leaves, mowing the lawn, pruning and felling trees, hedges, etc., cleaning of sidewalks/courtyard.

The board shall, well in advance, provide notice of community work, either by circular or notice board. Co-owners who are prevented from carrying out community work must arrange for a substitute. A co-owner may be exempted from community work due to age or health. Otherwise, the board may exempt a co-owner from community work upon application.

We in the board warmly welcome you.

This brief information may perhaps answer some of the many questions you may have about us and Sinsen:

A BRIEF HISTORY

Sinsen is an Old Norse name – Sinnsin. The farm name Sinsen is mentioned in history as early as 1343. At that time, Sinsen was divided into two, northern and southern Sinsen. Later it was divided into three. To this day, there are remnants from the old days at Aker Hospital.
In 1934, the construction company Brødrene Johnsen purchased the area where we live and built Sinsenterrassen. The primary school opened in 1938, the secondary school in 1939, and at that time Sinsen Chapel was also inaugurated. Along Sinsenterrassen, there was no shortage of shops.

SINSENTERRASSEN 11-21

We are part of the so-called Sinsen City. With us, there are six entrances with four floors. There are 48 apartments in the building.

POSTAL ADRESS: Our address is Sinsenterrassen xx, N-0574 OSLO.

WHO – WHAT – WHERE
KEYS
The key to your entrance also opens the waste room. New keys are ordered through the board.

GARBAGE WASTE
This is deposited in the waste room between numbers 17 and 19. Remember to wrap it up. Larger items must be removed by you. Oslo Municipality has a recycling station at Brobekk, Brobekkveien 87. Here you can drop off items for free. It is also open in the evenings and on Saturdays. GLASS can be placed in the “igloos” at the end of Sinsenterrassen and Båhusveien.

STAIRWELL CLEANING
We have a company that comes once a week; no prams, etc., should be left in the stairs. Remember that the stairs are an escape route and that ambulance personnel also need ample space.

PARKING
If you wish to have a parking space, please contact the board. Parking in non-designated areas is not allowed.
S/E Sinsenterrassen 11-21

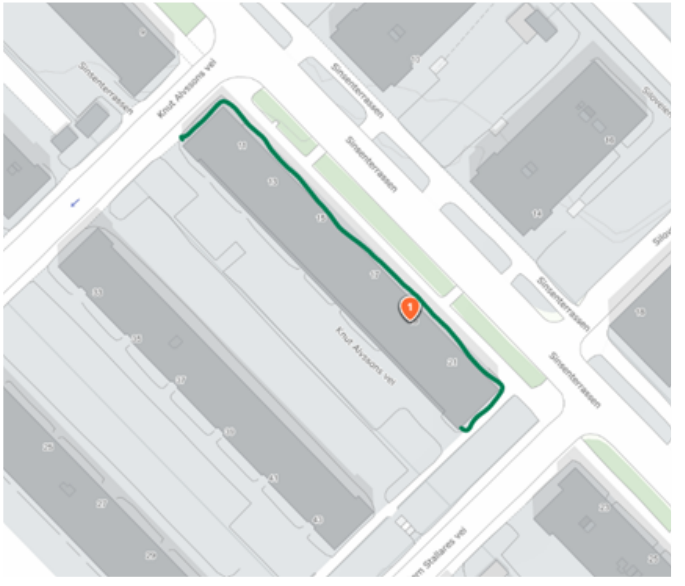
COMMUNITY WORK (DUGNAD)
We try to have a community work day once a year. You will surely participate, won’t you?

THE BOARD
The board can be contacted by email, sinsenterrassen11-21@styrerommet.no or via Vibbo.

INSURANCE
As of today, the building is fully insured with Obos Skadeforsikring. In the event of building-related damage, contact the board. You must have your own household insurance. Also remember that you are responsible for having and maintaining a fire alarm and fire extinguishing equipment.

GROUNDSKEEPER
Our groundskeeper from Aas Eiendomsdrift AS can be contacted at this email:
post@aas-eiendomsdrift.no

Vedlegg 3 til sak 8. Utbedring av bedd


Sinsenterrassen
Knut Alvsens vei
Sinsenterrassen
Sinsenterrassen
Sinsenterrassen
Knut Alvsens vei
Sinsenterrassen
Sinsenterrassen
Sinsenterrassen
Sinsenterrassen
Knut Alvsens vei
Sinsenterrassen
Sinsenterrassen
Sinsenterrassen
Sinsenterrassen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

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:

Transaksjon 09222115557545820174 Signert MopGK, PMK

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)

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Milla Johnsen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.johnsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0158/25 . Vår ref.: 5172-1-14 Dato: 11.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sinsenterrassen 11-21
Organisasjonsnr:	983561039
Seksjonseier:	Tverfjell, Julie Isabelle Malmedal
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Sinsenterrassen 11, 0574 OSLO
Seksjonsnummer:	14
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.
Det er tatt opp et lån i forbindelse med balkonutbygging, dette lånet er fordelt på de med balkong og skal kreves inn over felleskostnadene. Kostnadene er enda ikke lagt inn så ta kontakt med styret for å høre med de.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207859249
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	3 196 382,00
Innfrielsesdato:	28.02.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208562312
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	5 896 188,00
Innfrielsesdato:	30.04.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 277,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	354,00	
Felleskostnader	4 923,00	

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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	54,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 711,-
Annen formue:	2 496,-
Gjeld:	70 189,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207859249
Restsaldo:	65 463,71
Kapitalkostnader:	1 352,91

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208562312
Restsaldo:	199 514,79
Kapitalkostnader:	1 545,75

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 264 978,50,-, 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 Gine Andrea Kronberg pr. e-post: gine.kronberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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.

S/E Sinsenterassen 11-21

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.

S/E Sinsenterassen 11-21

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.

S/E Sinsenterassen 11-21

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

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.

S/E Sinsenterassen 11-21

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.

x:\04 oef\05 vedtekter\gjeldende vedtekter i word\5172 sinsenterrassen 11-21-se.doc

§ 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.

S/E Sinsenterassen 11-21

§ 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.

x:\04 oef\05 vedtekter\gjeldende vedtekter i word\5172 sinsenterrassen 11-21-se.doc

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0158/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sinsenterrassen 11 0574 OSLO

Betegnelse: Gnr 83, bnr 136, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no