

SINSEN

Sinsenterrassen 7

Velkommen til
din nye bolig





Daria Zuzanna Dymarska v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Sinsenterrassen 7.



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 4 950 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

54/59 kvm

ENERGIMERKING

D - Ikke angitt

OMKOSTNING KJØPER

143 640,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1831.7 m² (eiet)

TOTALPRIS

5 306 268,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

7 065,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 212 628,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

42 322,-

BYGGEÅR

1936

Din megler



Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no

+47 463 64 086

Leter du etter en megler som er engasjert, tilgjengelig og resultatorientert? Da er Daria et naturlig valg.

Hennes mål er klart: Kunden skal føle seg godt ivaretatt og oppnå best mulig pris for boligen. Hun er realistisk, fleksibel og overlater ingenting til tilfeldighetene.

God kundedialog og personlig rådgivning står sentralt i hennes arbeid. Med 8 års erfaring innen salg vet hun hva som kreves for å skape tillit og sikre gode resultater.

Valg av megler er avgjørende for boligsalget – ta gjerne kontakt med Daria for en uforpliktende prat om hvordan hun kan skape verdi og sørge for at din bolig skiller seg ut i markedet. Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg.

Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Hun legger stor vekt på tydelig kommunikasjon og personlig rådgivning – slik at du som kunde alltid føler deg trygg og informert.

Ingenting overlates til tilfeldighetene. Regine er kjent for sin nøyaktighet, høye arbeidsmoral og evne til å skape gode relasjoner – kvaliteter som sammen bidrar til både gode opplevelser og sterke resultater.





Smakfull 3-roms m/ gjennomgående planløsning | Kjøkken oppgradert i 2022 og bad oppgradert i 2018 | V.v. og fyring inkl.

Daria Zuzanna Dymarska v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Sinsenterrassen 7. Dette er en gjennomgående og smakfull 3-roms leilighet med en effektiv planløsning og moderne oppgraderinger.

Leiligheten ligger i et rolig og sentralt nabolag på Sinsen, med kort vei til butikker, T-bane som tar deg til sentrum på få minutter og den grønne lungen Torshovdalen. Leiligheten har et pent kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer, et lekkert flislagt bad med opplegg for vaskemaskin og disponerer en praktisk kjellerbod på 5 m².

Høydepunkter:

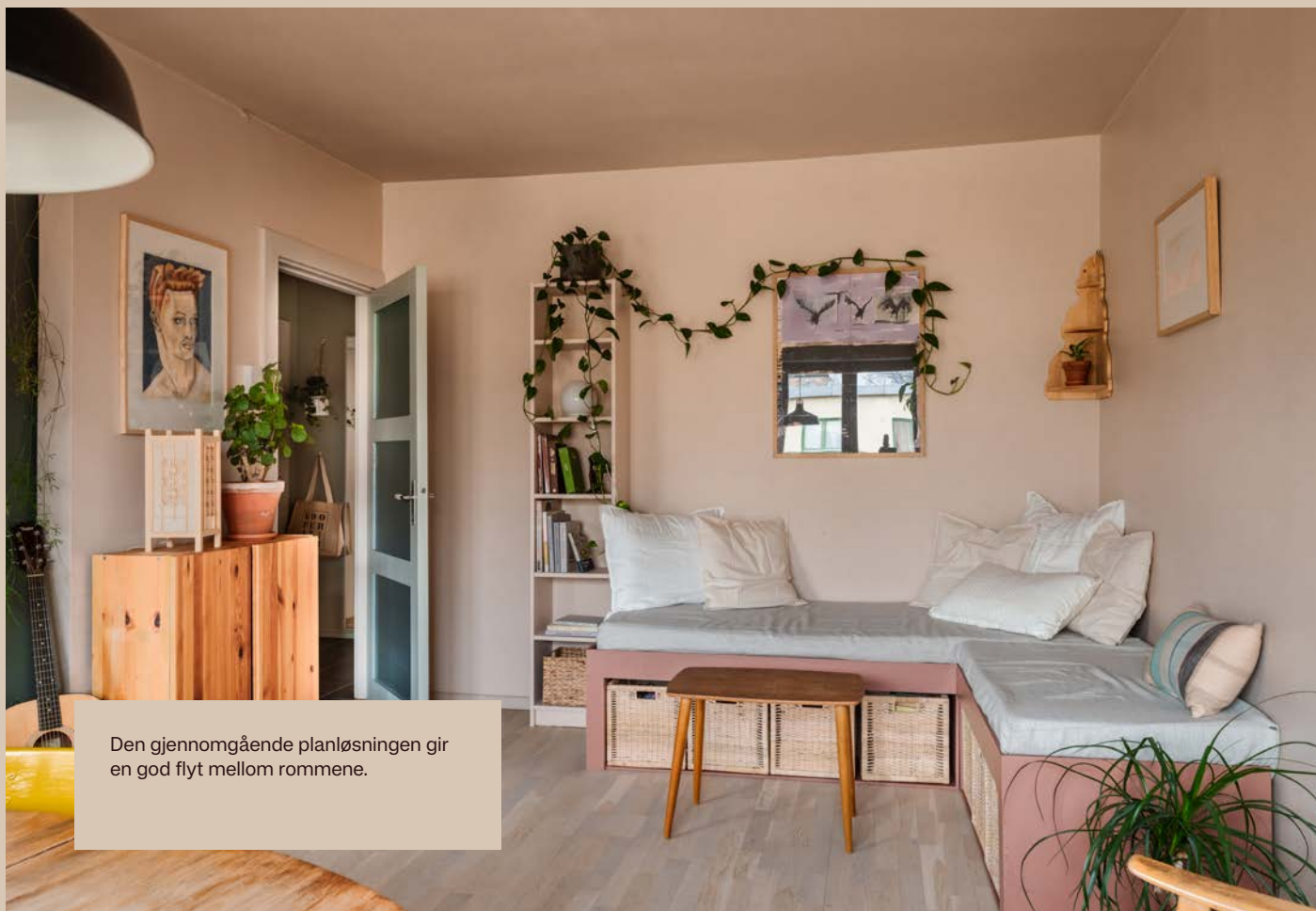
Flott, moderne kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer

Åpen stue/kjøkken-løsning med god plass til spisebord

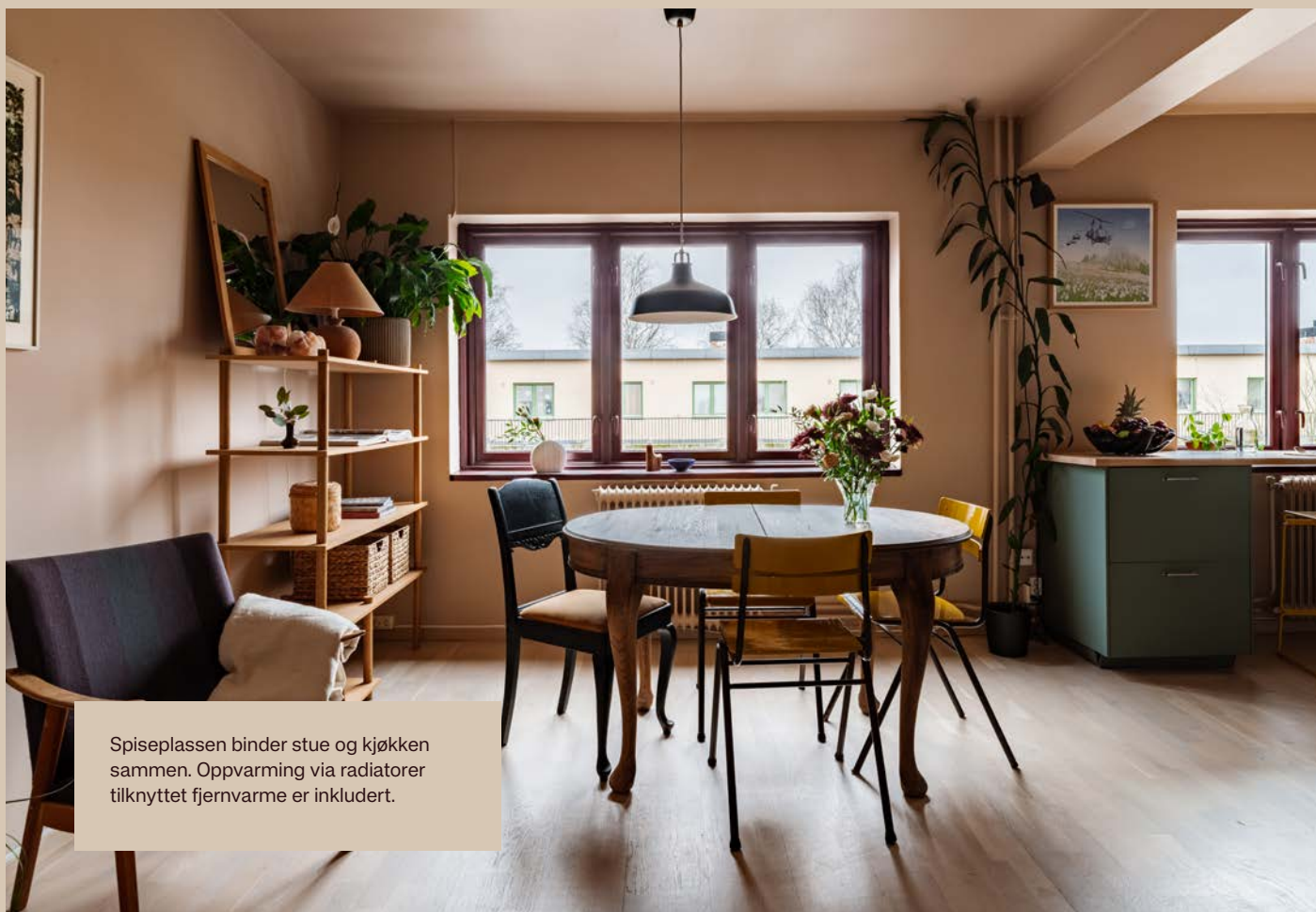
Lekker bad fra 2018

Fyring, varmtvann og internett inkludert i felleskostnader

Sameiet har hyggelig fellesområde



Den gjennomgående planløsningen gir en god flyt mellom rommene.

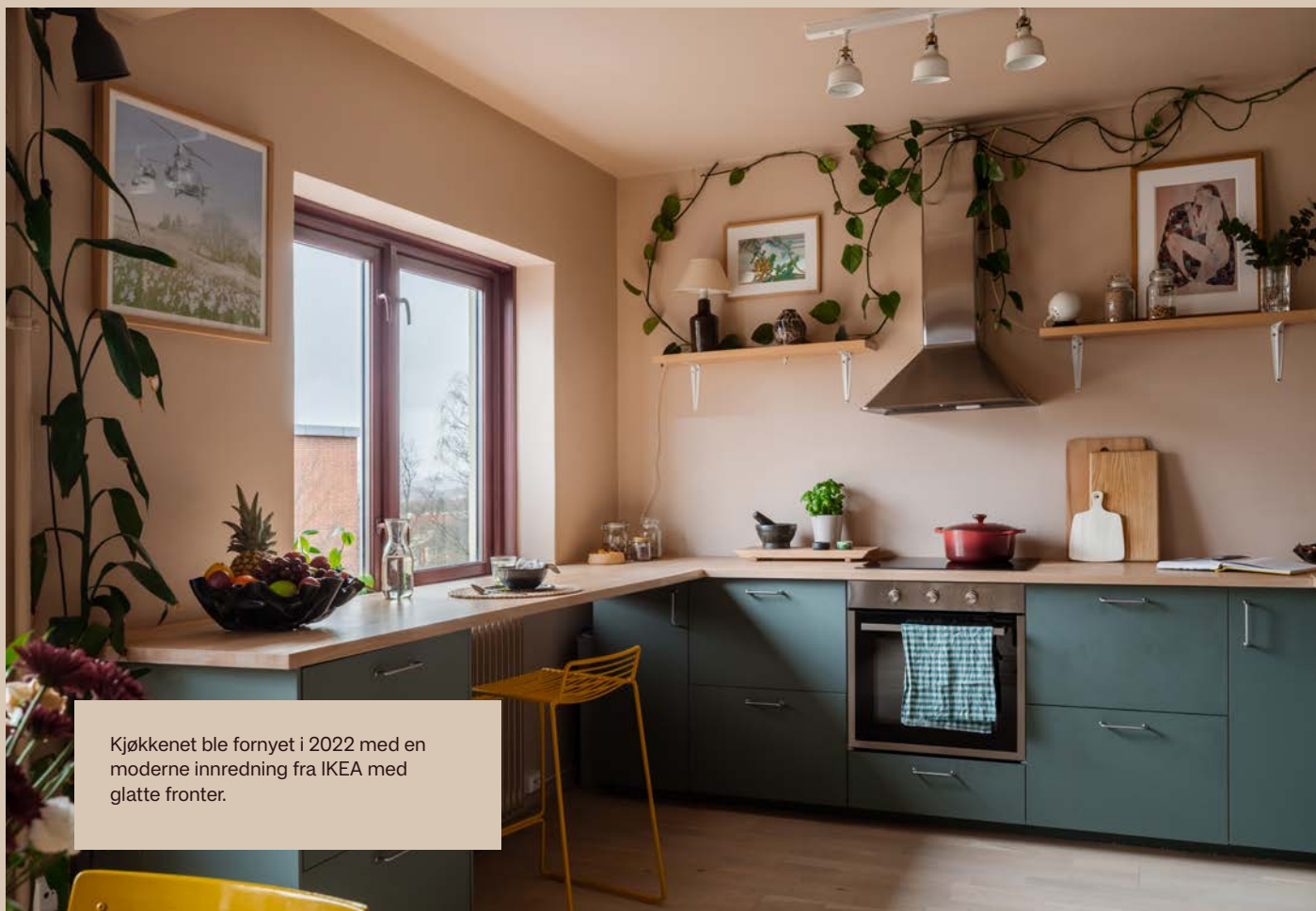


Spiseplassen binder stue og kjøkken sammen. Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme er inkludert.



Her er det enkelt å innrede for en hyggelig og sosial sone.





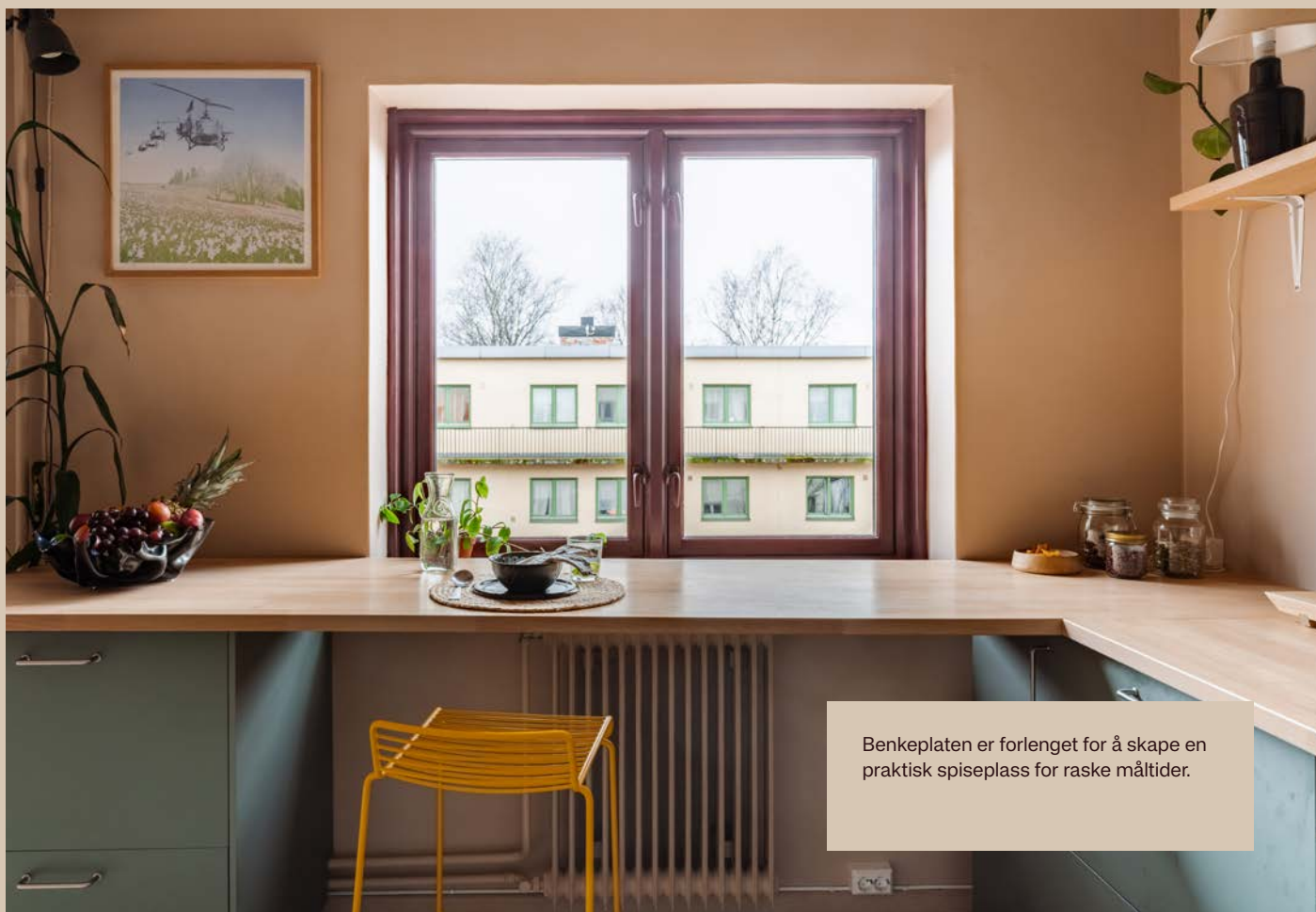
Kjøkkenet ble fornyet i 2022 med en moderne innredning fra IKEA med glatte fronter.



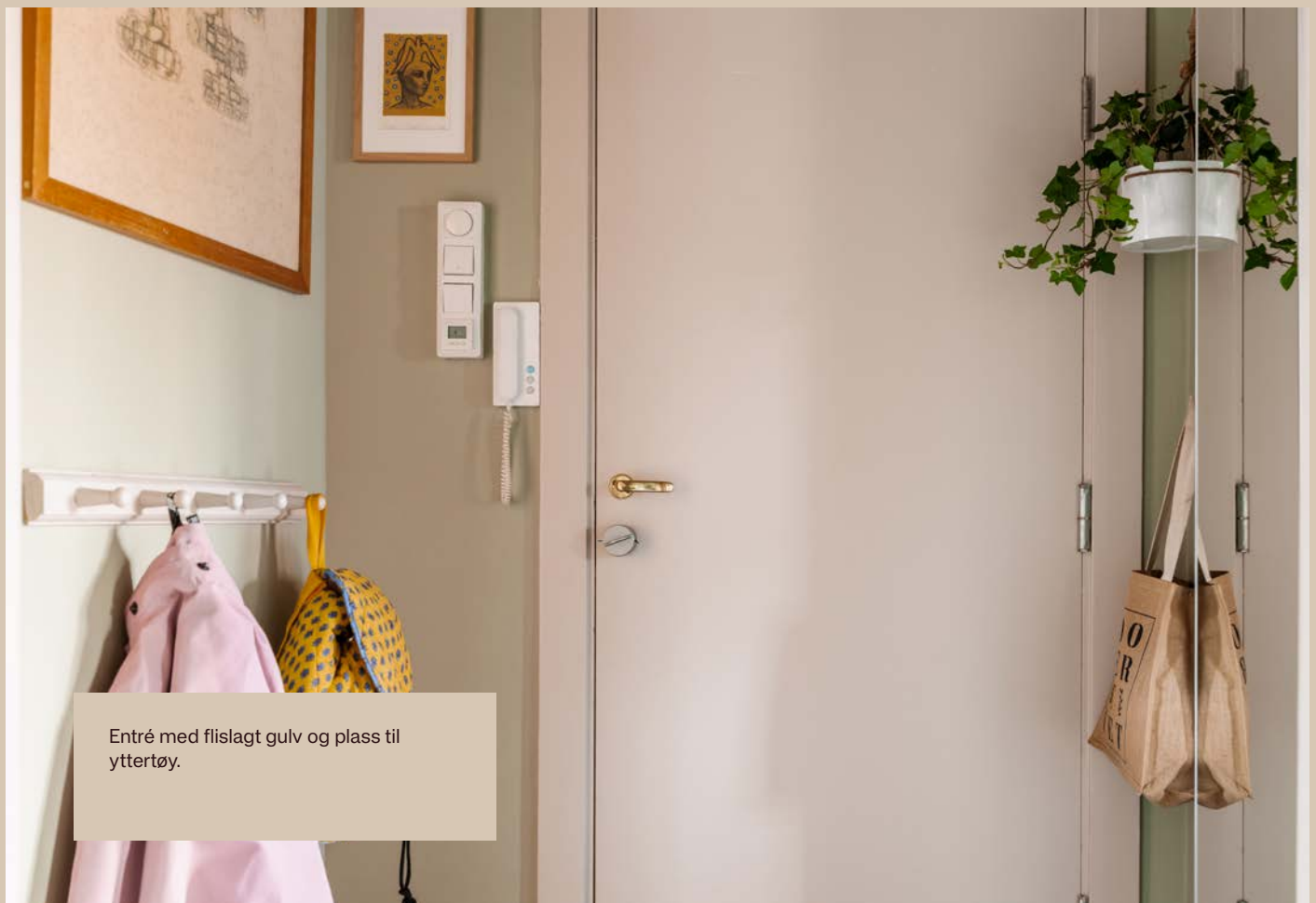
God skaplass med takhøye overskap sikrer effektiv utnyttelse av rommet.



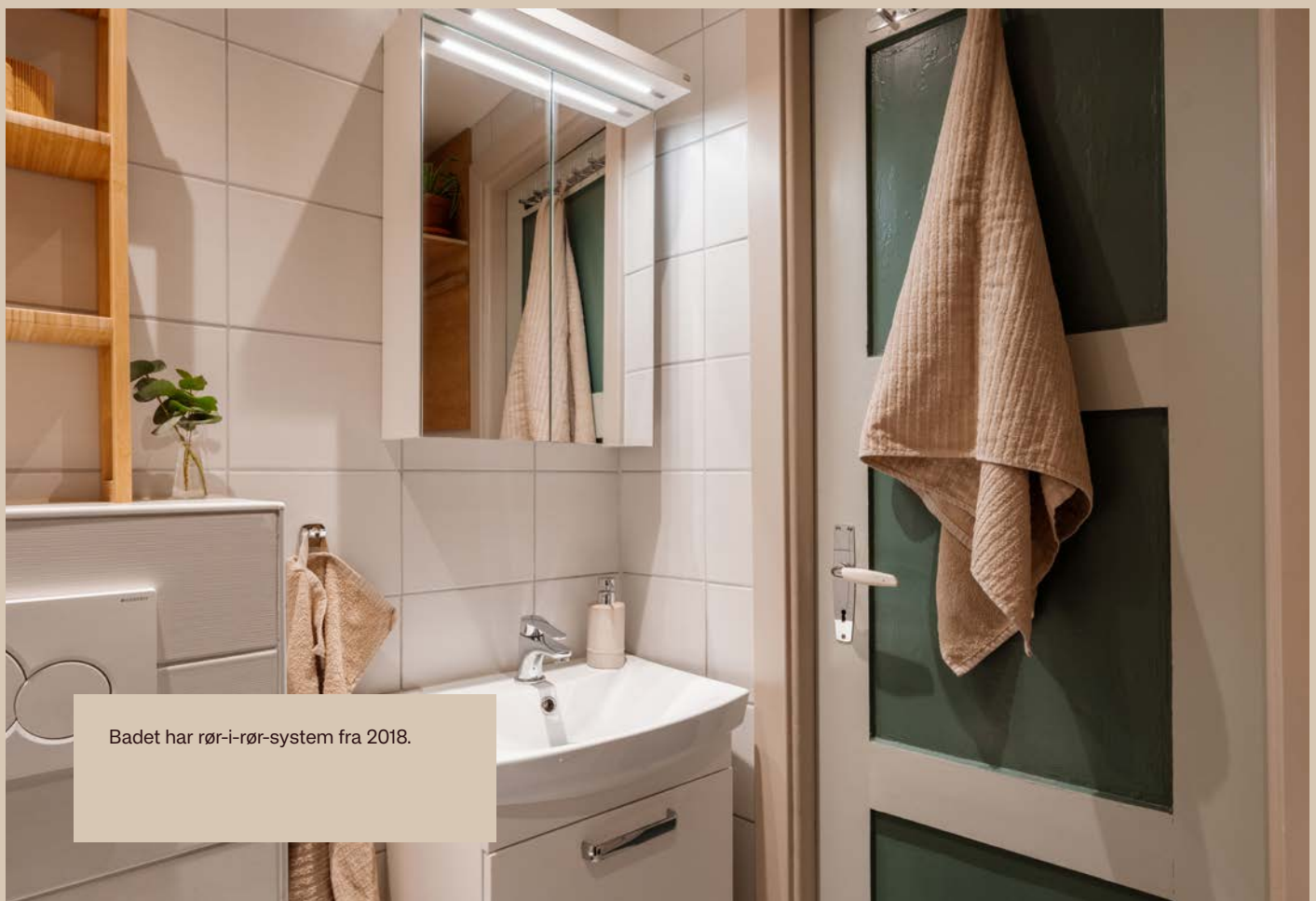
Benkeplaten i dampet bøk gir en varm kontrast og rikelig med arbeidsflate.



Benkeplaten er forlenget for å skape en praktisk spiseplass for raske måltider.



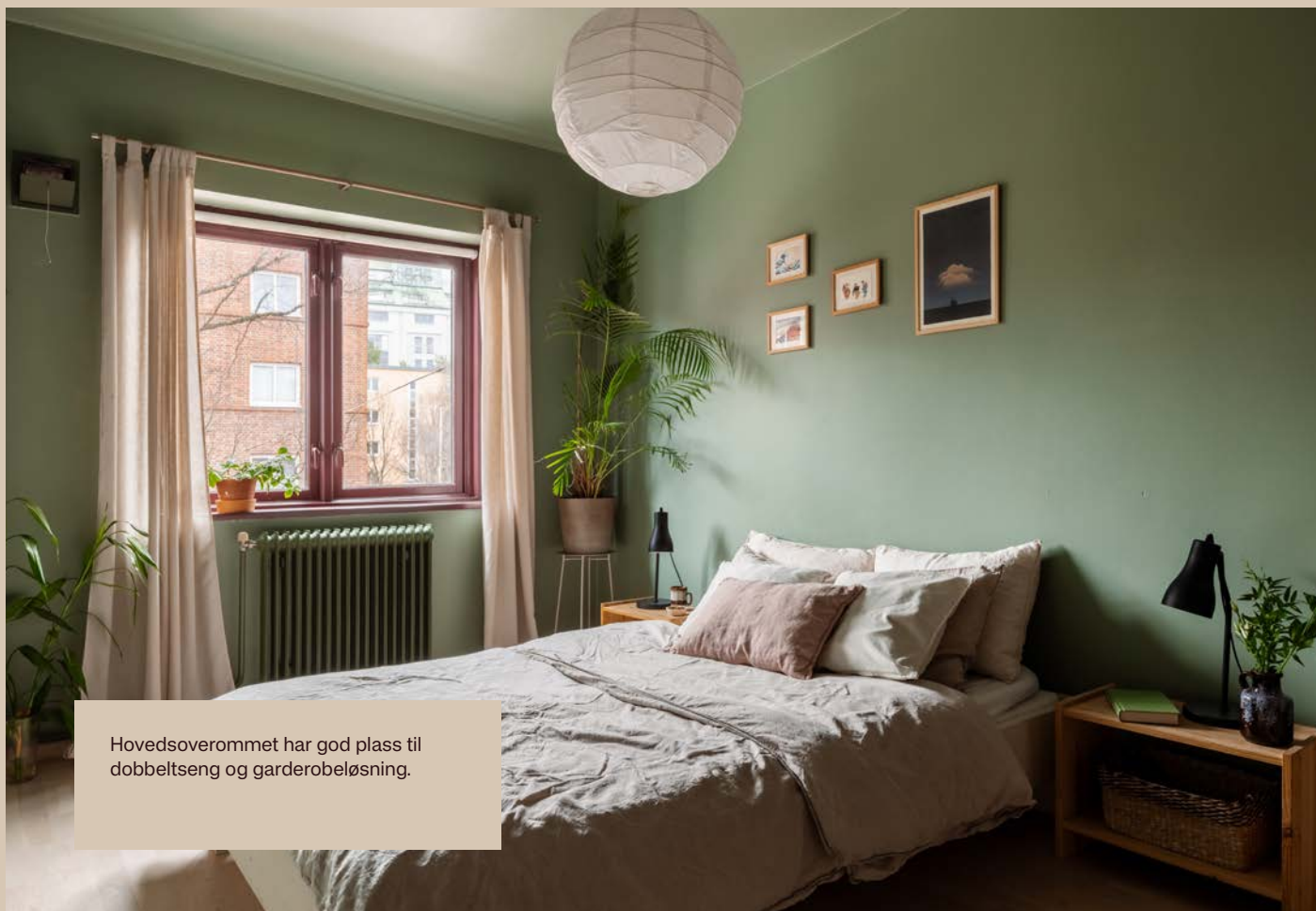
Entré med flislagt gulv og plass til yttertøy.



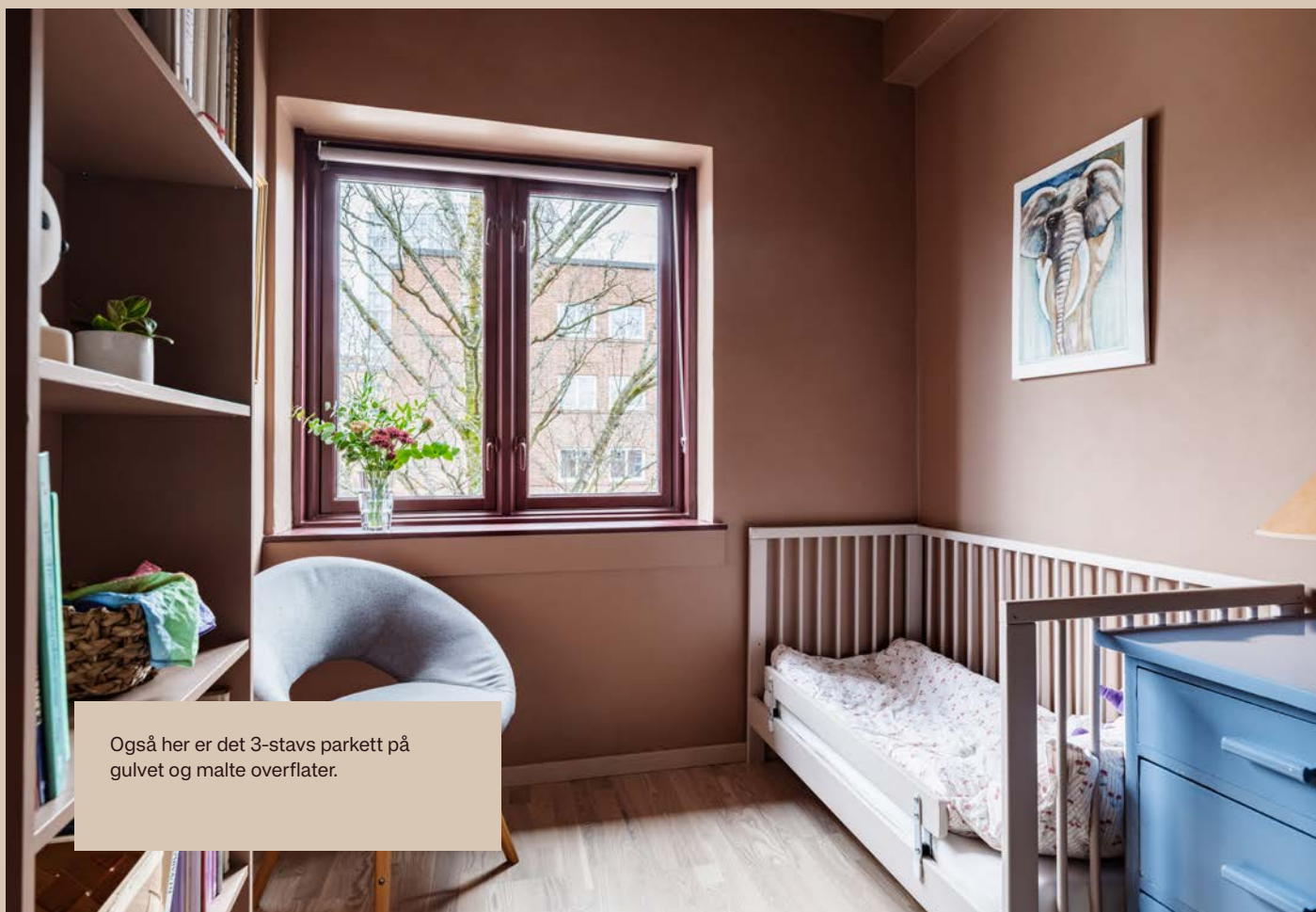
Badet har rør-i-rør-system fra 2018.



Badet har elektriske varmekabler, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Også her er det 3-stavs parkett på gulvet og malte overflater.

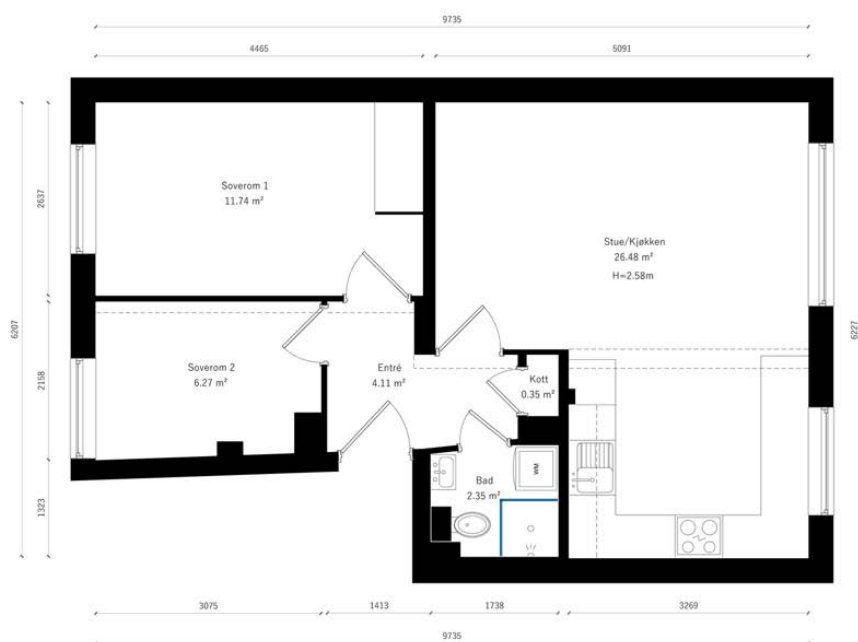


Her er det rikelig med plass for en fleksibel garderobeløsning.



Planteegning





Sinsenterrassen 7

3.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO 3D

SINSENTERRASSEN 7

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 950 000

Omkostning kjøper

4 950 000,00 (Prisantydning)

212 628 (Andel av fellesgjeld)

5 162 628 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

129 050 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

130 140 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

143 640 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

5 292 768 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

5 306 268 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 306 268

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 065,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 7 065,- per måned. Dette inkluderer kommunale avgifter, renovasjon og internett.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader drift: kr 4 183,-
- Lån nr: 12135847362 - Avdrag IN-lån: kr 977,-
- Lån nr: 12135847362 - Renter IN-lån: kr 1 134,-
- Avsetning vedlikeholdsfond: kr 506,-
- Internett: kr 265,-

Ettersom sameiets lån har flytende rente, vil felleskostnadene kunne endres i takt med renteendringer.

Ved innfrielse av IN-lån vil felleskostnadene reduseres til kr. 4 954 pr. mnd.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Kr 212 628 pr. 09.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har følgende lån og vilkår:

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 12135847362

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 09.03.2026: kr 5 843 580,-

Andel av saldo: kr 212 628,-

Antall terminer til innfrielse: 48.9998

Type Rente: Flytende

Rente: 6,45 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Sikringsordning

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Klare Finans AS. Sameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett inkludert i felleskostnader mot en kostnad på 265,- pr. mnd.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 42 322 pr. 01.01.2026

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 316 250 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 264 999 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Med en attraktiv beliggenhet på Sinsen bor du i et veletablert og sentralt område som kombinerer rolige omgivelser med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Leiligheten ligger godt til rette for en aktiv og urban livsstil, hvor byens mange tilbud er lett tilgjengelige samtidig som du kan trekke deg tilbake til et hyggelig og trygt nabolag.

Hverdagen blir enkel og praktisk. Kollektivknutepunktet på Sinsen ligger kun fem minutters gange unna, med T-bane, flybuss og flere busslinjer som tar deg raskt rundt i byen. Trikken fra Sinsenterrassen ligger enda nærmere. For daglige innkjøp finner du søndagsåpen Bunnpris bare ett minutt fra døren, i tillegg til flere butikker i umiddelbar nærhet. Rundt Carl Berner, en kort spasertur unna, finnes et bredt utvalg av servicetilbud som apotek, dagligvare og andre butikker.

Området byr også på gode muligheter for rekreasjon og aktivitet. Like ved ligger Sinsenparken, et fint sted for ballspill, turer eller avslapning i grønne omgivelser. For deg som trener innendørs, ligger både SATS på Carl Berner og Fresh Fitness på Sinsen innen gangavstand. Beliggenheten gir også kort vei til Grünerløkka, kjent for sitt pulserende byliv med populære kaffebarer som Tim Wendelboe, et variert restauranttilbud og spennende butikker langs Markveien. En kort sykkel tur tar deg ned til Akerselva, hvor du kan nyte flotte turer langs vannet.

I nærområdet finner du også flere parker og grøntområder som Torshovdalen, Sofienbergparken, Birkelunden, Botanisk hage og Torshovparken. Tøyen kulturpark med Zoologisk, Geologisk og Naturhistorisk museum ligger også i nærheten, i tillegg til bademuligheter ved Tøyenbadet. Langs Akerselva går en hyggelig tursti som strekker seg fra sentrum i sør til Maridalsvannet i nord. Her finner du vakker natur, historiske industribygg, broer og fossefall. Nordover langs elven ligger blant annet Teknisk museum samt badeplasser ved Nydalen, Stilla og Brekkedammen. Området byr også på gode sykkel- og turmuligheter videre innover i Maridalen og opp mot Ullevålseter. Ønsker du deg opp i marka, går det flotte sykkelruter til Lillomarka, eller du kan ta bussen dit på rundt ti minutter.

Sinsen er et populært og variert boområde med en god blanding av unge voksne, etablerere og familier. Her finnes et godt utbygd tilbud av barnehager og skoler, blant annet Sinsen skole i gangavstand. Dette bidrar til et stabilt og levende nærmiljø hvor det er lett å trives over tid.

Parkering

Sameiet har 15 parkeringsplasser til leie etter venteliste for kr 600 per måned. Henvendelse om leie rettes til styret. For øvrig er det gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksiparkeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år

- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1831.7 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objekttype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 24.12.1934. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at 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 er ikke samsvar mellom byggetegninger og dagens

planløsning:

Separat kjøkken er flyttet til åpen løsning og soverom er etablert der kjøkkenet opprinnelig var.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 24.12.1934.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:
Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m².

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 54 m² to soverom, bad, entré, kott, Stue/kjøkken

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheden.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Bodene er merket med nr. seksjon 29.

Standard

Entré:

Flislagt gulv og plass til å henge fra seg yttertøy. Døren inn til leiligheten er brann- og lydklassifisert.

Stue og kjøkken:

Den åpne løsningen gir et sosialt og romslig allrom. Kjøkkeninnredningen fra IKEA (2022) har glatte, fabrikkklakkerte fronter og en benkeplate i dampet bøk. Alle hvitevarer er integrerte: stekeovn, kjøøl/frys, oppvaskmaskin og induksjonstopp. Takhøye overskap gir god utnyttelse av plassen. Stuedelen har plass til både spisebord og en sofagruppe, med vinduer fra 2001 som slipper inn lys. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Bad:

Badet ble renovert i 2018 og fremstår romslig og pent. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet for komfort. Innredningen består av vegghengt toalett, servant, dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Rør-i-rør-systemet er også fra 2018.

To soverom:

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre rommet, som opprinnelig var kjøkken, passer godt som barnerom, kontor eller gjesterom. Begge rommene har 3-stavs parkett på gulvet og originale, malte fyllingsdører fra byggeåret.

Overflater:

Gulvoverflater: 3-stavs parkett i stue, kjøkken og på soverom. Flislagt gulv i bad og entré.
Vegger: Malte flater og fliser på bad.
Himling: Malte flater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m², merket med seksjonsnummer 29. I tillegg er det et kott i leiligheten.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Christian Blom Kjerulf

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Oslo Byggentreprenør AS (totalentreprenør).
Underleverandører: Sørum Rør og Bad AS, Roventa Bygg AS, AK Byggservice AS, Malersvenn Antonio Dias AS, Direkte Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i regi av sameiet. Garanti på arbeidet utløp 30.11 2023. Det foreligger våtromssertifikat, og denne er lastet opp i

Boligmappa.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: Se punkt 2.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja.

Beskrivelse: Usikker (og usikker på om dette var nødvendig å søke om). Renoveringen var i regi av sameiet, så vi antar at prosjektet ble gjennomført i tråd med gjeldende lover og regler.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Oslo Rør og Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeider ifm. flytting av kjøkken (Plugge vann og avløp gammelt kjøkken // Trekke rør fra bad til nytt kjøkken // Oppkobling nytt kjøkken // gjenbruke waterguard). Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Sørum Rør og Bad AS (jf. punkt 2)

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av badet (jf. punkt 2).

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

Ja.

Det er et gammelt bygg, og det er i alle fall noe skjevhet i gulvet på kjøkkenet. Dette erfarte vi da vi monterte nytt kjøkken i 2022. Det er også et par små sprekker i murpussen i taket i stua over sofaen (lite synlig). Det er noen få bruksmerker i parketten i stue/kjøkken.

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

Ja.

- Det er observert sølvkre på badet, gjerne et par stykker på gulvet når vi skrur på lyset på morgenen.

- Høsten 2022 ble det oppdaget kakerlakk i en annen leilighet i oppgangen. Det ble igangsatt skadedyrsbekjempelse i den aktuelle leiligheten, og alle de andre leilighetene i oppgangen fikk utplassert feller for å sjekke at de ikke hadde spredd seg. Det ble aldri oppdaget kakerlakker hos oss.

- Sameiet har også en avtale med anticimex om rottefeller på utsiden av blokka, så vi antar at det har vært observert rotter i uteområdet tidligere.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Memo Elektro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: El-arbeider ifm. flytting og bygging av nytt kjøkken (trukket opp fire nye kurser // Komfyrvakt for platetopp). Samsvarserklæring foreligger og er lastet opp i Boligmappa.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Elmesteren

Beskrivelse av arbeidet: Forbedringer (bytte av lysbrytere, stikkontakter, taklamper, bytte av 4 kurssikringer til jordfeilautomater i sikringsskap).

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Direkte Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av badet.

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

Ja.

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

Ja.

Tidligere eier informerte om at det ble gjennomført el-kontroll i 2017. Samsvarserklæring henger i sikringsskapet.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/

garasje/tak/fasade?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold og oppussing av fasade i regi av sameiet.

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

Ja.

Vi har mottatt nabovarsel om at trikketraseen for 17-trikken skal oppgraderes i 2026 og at det vil medføre noe støy i arbeidsperioden.

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

Ja.

- Vinduene som vender ut mot Sinsenterrassen kan ikke vendes rundt for å vaskes på innsiden. Dette fordi toppen av rammen går ut av sporet når de vendes. Vi antar at dette er en monteringsfeil, og styret er informert. Dette har ingenting ellers å si for funksjonaliteten til vinduene.

- I vintermånedene hender det at treverket i inngangsdøren til leiligheten utvider seg, som gjør at det kan være litt trangt mellom døren og karmen ved åpning og lukking.

- Det er noen ujevnheter på veggen i gangen (der speilet nå er plassert). Vi tror det er sparkelarbeid el.l. utført av en tidligere eier. En del av det pusset vi ned og jevnet ut, men bak speilet og ved døråpningen mellom de to soverommene er de fremdeles noen ujevnheter.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja.

- Høsten 2022 ble det oppdaget kakerlakk i en annen leilighet i oppgangen. Det ble igangsatt

skadedyrsbekjempelse i den aktuelle leiligheten, og alle de andre leilighetene i oppgangen fikk utplassert feller for å sjekke at de ikke hadde spredd seg. Det ble aldri oppdaget kakerlakker hos oss.

- Sameiet har en avtale med anticimex om rottefeller på utsiden av blokka, så vi antar at det har vært observert rotter i uteområdet tidligere.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Iflg. selger foreligger det samsvarserklæring ifm. flytting av kjøkken med blant annet flere kurser og montering av komfyrvakt.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: X

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 19.01.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter, oppført i 1936. Bygningen er fundamentert med betongsåle på ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner er i betong og teglstein, med utvendige pussede og malte fasader. Etasjeskiller er av betongdekke fra byggeåret.

Tak:

Flat takkonstruksjon, tekket med folie eller lignende.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2001.

Dører:

Bygningen har en finert/malt inngangsdør som er brann- og lydklassifisert. Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeåret 1936. Dør til det ene soverommet er av nyere årgang.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2018, med rørskap plassert i himling i badet. Avløpsrør er av støpejern fra 2018. Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger på VVS-arbeid utført i forbindelse med flytting av kjøkken og baderomsrehabilitering.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler. Badet har naturlig ventilering. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter fra 2022.

Tekniske detaljer:

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat fra 2019 og felles røykvarslingsanlegg.

Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Ukjent.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ukjent

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

- Ja. Det er svart 'Nei' på spørsmål om samsvarserklæring, men selger opplyser: Alle el. arbeider utført av oss er utført av elektriker og det foreligger

samsvarserklæring for dette. Dette gjelder el. arbeider utført i forbindelse med flytting av kjøkken med bl.a flere kurser og montering av komfyrvakt.

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

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

- Nei

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

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

- Ja

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. Anbefalingen om utvidet el-kontroll gis på bakgrunn

av avdekte avvik og/eller en helhetsvurdering som tar alder på anlegget i betraktning - her manglende dokumentasjon og ukjent historikk. Dette utløser tg 2.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.

- Ventilasjon, Bad | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Vanskelig med annen løsning.

- Avtrekk, Kjøkken | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

- Ventilasjon | Det mangler tilluft til det ene soverommet (opprinnelig kjøkkenrom). I stuen er det ventil like over/ bak radiatoren i stuen, men denne er tildels malt igjen og kan ikke justeres. Det bør etableres tilstrekkelig tilluft til alle oppholdsrom.

- Vannbåren varme | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse

at anlegget dokumenteres av fagperson.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installasjoner elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Sinsenterrassen 7, 0574 OSLO

Gnr. 83, bnr. 135, snr. 29, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Christine Bratlie Haga og Andreas Bratlie Haga

Sameie

Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9

Organisasjonsnummer: 971284412

Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9 (org.nr. 971284412) er et eierseksjonssameie bestående av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet forvaltes av Boligbyggelaget Usbl.

Fra ordinært årsmøte avholdt 15. mai 2025 ble følgende vedtatt:

- * Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.
- * Styrehonorar på kr 55 000,- for perioden 2024-2025 ble godkjent.
- * Forslag om å utrede mulighet for å bygge balkonger ble ikke vedtatt.
- * Salg av en bod i fellesarealet til seksjon 1 for kr 25 000,- ble vedtatt.

Styret vurderer å skifte ut nåværende røykvarslingsanlegg på grunn av stadige feilmeldinger og høye abonnementskostnader. Dette vurderes tatt inn i vedlikeholdsplanen. Styret er heller ikke fornøyd med nåværende renholdsfirma og vurderer alternativer, noe som kan medføre endringer i driftskostnadene.

Det har vært gjennomført en befaring av vinduene i flere av leilighetene i blokka. Bakgrunnen er at flere beboere har meldt fra om problemer med vinduene slik det også er opplyst om i egenerklæringen. Styret organiserte derfor en befaring med en fagperson i de aktuelle leilighetene.

Under befaringen ble det opplyst at glassene i vinduene sannsynligvis har blitt byttet ut på et tidligere tidspunkt. De nye glassene skal være noe tyngre enn de

opprinnelige. Over tid kan dette ha ført til at rammene har seget noe ned. Dette kan blant annet gjøre at rammen kan hoppe ut av sporet når man forsøker å snu vinduet. Fagpersonen påpekte også slitasje på enkelte hengsler og håndtak, blant annet et håndtak som er løst.

Det er styret som eventuelt må ta stilling til om vinduene skal skiftes ut. Styret vil motta en rapport fra fagpersonen i nær fremtid. Styreleder opplyser at det per nå ikke anses særlig aktuelt å bytte vinduene i nærmeste fremtid, men at det kan bli behov for tiltak etter hvert. Det foreligger foreløpig ikke noe styrevedtak om utskifting av vinduene.

Sameiet har fellesvaskeri, og brukere må følge instruksjoner og reservere tid. Sykler og barnevogner kan plasseres i egen bod eller i felleskjeller mot bakgården. Gamle møbler og lignende kan settes i et skur i bakgården som tømmes ved dugnad. Nye systemnøkler rekvireres via styret.

I henhold til husordensreglene skal det være nattero mellom kl. 23:00 og 07:00. Støyende arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08:00-18:00 og lørdager kl. 09:00-16:00. Det er forbudt å montere TV-antennener, parabolantennener eller markiser på fasaden. Utskifting av vinduer og ytterdører, samt endringer av utvendige farger, krever forhåndsgodkjenning av styret og skal følge en samlet plan. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte over komfyr med direkte tilkobling til avtrekkskanalen.

Alle seksjoner, med unntak av seksjon 1 (kjellerrom) og seksjon 10, skal kun benyttes som bolig. Seksjon 10 kan drives som tannlegekontor. Seksjonseier er pliktig til å melde inn leietakere til styret med navn, telefonnummer og e-postadresse.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP1336839

Husdyr: Det er generelt forbud mot dyrehold, men styret kan gi dispensasjon. Det må søkes om styrets tillatelse til dyrehold. På grunn av rottefare må fugler ikke mates fra leiligheten eller friarealene. Hundeekskremerter fra eget dyrehold må plukkes opp.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 1 366 004,-. For 2025 er det budsjettet med et overskudd på kr 293 262,-. Sameiet sparer kr 250 000,- årlig til vedlikeholdsfond.

Per 31.12.2024 hadde sameiet disponible midler på kr 199 583,-. Egenkapitalen var negativ med kr -4 862 060,-. Ifølge notene til regnskapet er negativ egenkapital vanlig i boligselskaper, da eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn gjelden. Gjelden dekkes av beboerne via felleskostnadene.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Sameiet gjennomfører dugnad.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med fjernvarme og elektrisitet. Fjernvarmen distribueres via radiatorer. Det er elektriske varmekabler på bad.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, se vedlagt reguleringsplan og kart. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Trikketraseen for 17-trikken skal oppgraderes ila 2026.
Det må forventes noe støy ifm oppgraderingen.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1958/4338-1/105 22.04.1958 SKJØNN
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 135

1975/25934-3/105 19.12.1975 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 100 % AV FØRSTE KJØPESUM
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/25934-2/105 19.12.1975 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/3500
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 41 SEKSJONER

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Bolig med én boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er derfor ikke relevant.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som

aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjemal, og budskjemal finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist

som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 35 832,08
 Grunnpakke bolig info** kr 11 700,00
 Markedspakke inkl. Emera digital kr 24 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00
 Visning-gratis /overtagelseshonorar 3.000,- kr 0,00

Eierskiftegebyr kr 6 570,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 25 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 122 752,08
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner
daria.dymarska@emera.no
Tlf: 463 64 086

Regine Hodt
Eiendomsmegler MNEF
regine.hodt@emera.no
Tlf: 452 05 154

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

17.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i

forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SINSENTERRASSEN 7

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250214	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Bratlie Haga	Christine Bratlie Haga
Gateadresse	
Sinsenterrassen 7	
Poststed	Postnr
OSLO	0574
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ABH, CBH

1

Document reference: 02250214

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble totalrenovert i regi av sameiet i 2018. Følgende underleverandører ble brukt (overlevert info fra tidligere eier): Sørum Rør og Bad AS: rør og sanitær Roventa Bygg AS: membran AK Byggservice AS: mur og flis Malersvenn Antonio Dias AS: maler Oslo Byggentrepreneur AS: tømrer og snekker Direkte Elektro AS: elektriker Garanti på arbeidet utløp 30.11 2023. Det foreligger våtromssertifikat, og denne er lastet opp i Boligmappa.
Arbeid utført av	Oslo Byggentrepreneur AS - totalentreprenør og ansvarlig for kvalitet, gjennomføring og garantier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/formyet?

☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
Se punkt 2

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
Usikker (og usikker på om dette var nødvendig å søke om). Renoveringen var i regi av sameiet, så vi antar at prosjektet ble gjennomført i tråd med gjeldende lover og regler.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Rørleggerarbeider ifm. flytting av kjøkken i 2022 (Plugge vann og avløp gammelt kjøkken // Trekke rør fra bad til nytt kjøkken // Oppkobling nytt kjøkken // gjenbruke waterguard). Dokumentasjon ligger i Boligmappa. - Totalrenoveringen av badet i 2018, se punkt 2. - Eventuelle tidligere arbeider enn dette vet vi ikke noe om.
Arbeid utført av	Oslo Rør og Varme AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse
Det er et gammelt bygg, og det er i alle fall noe skjevhet i gulvet på kjøkkenet. Dette erfarte vi da vi monterte nytt kjøkken i 2022. Det er også et par små sprekker i murens taket i stua over sofaen (lite synlig). Det er noen få bruksmerker i parketten i stue/kjøkkenet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse
- Det er observert sølvkre på badet, gjerne et par stykker på gulvet når vi skruer på lyset på morgenen. - Høsten 2022 ble det oppdaget kakerlakk i en annen leilighet i oppgangen. Det ble igangsatt skadedyrsbekjempelse i den aktuelle leiligheten, og alle de andre leilighetene i oppgangen fikk utplassert feller for å sjekke at de ikke hadde spredd seg. Det ble aldri oppdaget kakerlakk hos oss. - Sameiet har også en avtale med anticimex om rottefeller på utsiden av blokken, så vi antar at det har vært observert rotter i uteområdet tidligere.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El-arbeider ifm. flytting og bygging av nytt kjøkken i 2022 (kjøkkenet var tidligere i det lille soverommet): Trukket opp fire nye kurser på nytt kjøkken // Komfyrvakt for platetopp. Det foreligger samsvarserklæring, og denne er lastet opp i Boligmappa. Fra tidligere eier vet vi at det ble gjort noen forbedringer i 2017 av Elmesteren, bl.a. bytte av lysbrytere, stikkontakter, taklamper, bytte av 4 kurssikringer til jordfeilautomater i sikringsskap. Samt renoveringen av badet i 2018 (Direkte Elektro AS). Hva som eventuelt er gjort av el-arbeider før den tid vet vi ikke noe om.
Arbeid utført av	Memo Elektro Installasjon AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier informere om at det ble gjennomført el-kontroll i 2017. Samsvarserklæring henger i sikringsskapet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det har blitt utført vedlikehold og oppussing av fasade tidligere, men det er i regi av sameiet og langt tilbake i tid, så vet ikke hvilke firmaer som utførte arbeidet. I følge sameiets oversikt over tidligere utført vedlikehold, ser det ut til at fasaden ble pusset opp i 2008.

Arbeid utført av

Vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har mottatt nabovarsel om at trikketraseen for 17-trikken skal oppgraderes i 2026 og at det vil medføre noe støy i arbeidsperioden.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- Vinduene som vender ut mot Sinsenterrassen kan ikke vendes rundt for å vaskes på innsiden. Dette fordi toppen av rammen går ut av sporet når de vendes. Vi antar at dette er en monteringsfeil, og styret er informert. Dette har ingenting ellers å si for funksjonaliteten til vinduene. - I vintermånedene hender det at treverket i inngangsdøren til leiligheten utvider seg, som gjør at det kan være litt trangt mellom døren og karmen ved åpning og lukking. - Det er noen ujevnheter på veggen i gangen (der speilet nå er plassert). Vi tror det er sparkelarbeid el.l. utført av en tidligere eier. En del av det pusset vi ned og jevnet ut, men bak speilet og ved døråpningen mellom de to soverommene er det fremdeles noen ujevnheter.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligsjeselskap:

Initialer selger: ABH, CBH

3

Document reference: 02250214

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- Høsten 2022 ble det oppdaget kakerlakk i en annen leilighet i oppgangen. Det ble igangsatt skadedyrsbekjempelse i den aktuelle leiligheten, og alle de andre leilighetene i oppgangen fikk utplassert feller for å sjekke at de ikke hadde spredd seg. Det ble aldri oppdaget kakerlakker hos oss. - Sameiet har en avtale med anticimex om rottefeller på utsiden av blokka, så vi antar at det har vært observert rotter i uteområdet tidligere.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250214

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Bratlie Haga	17d0f7aa98d4800c1f316f3 468f8bd64952cf130	30.12.2025 11:53:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christine Bratlie Haga	b5d76755264deb73e0e9 c461014018b47dd5b537	30.12.2025 11:55:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250214

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

Nabolagsprofil

Sinsenterrassen 7 - Nabolaget Sinsen - vurdert av 269 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Sinsenterrassen Linje 17	2 min 0.1 km
Sinsen T Linje FB1, 31, 380, 390, 390E	4 min 0.3 km
Sinsen T-bane, buss, trikk	6 min 0.5 km
Sinsen Linje 4, 5	9 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	15 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	18 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Kuben videregående skole	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

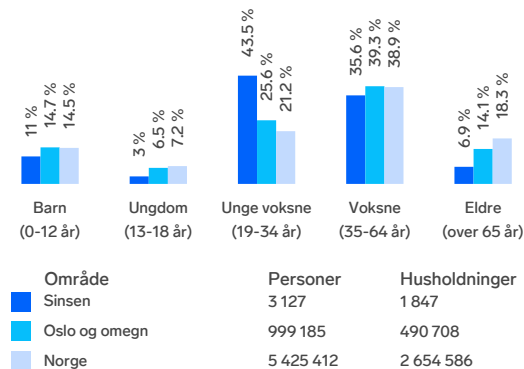
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.4 km
Sinsen barnehage (1-5 år) 133 barn	5 min 0.4 km
Espira Torshovdalen barnehage (0-5 år) 74 barn	8 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Sinsen Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Kiwi Rosenhoff	4 min



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport



Sinsenparken

Ballspill

5 min

0,4 km



Rosenhoff

Aktivitetshall, ballspill

7 min

0,5 km



Fresh Fitness Sinsen

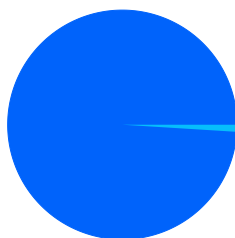
7 min



SATS Carl Berner

8 min

Boligmasse



■ 100% blokk
■ 1% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Carl Berner passasjen

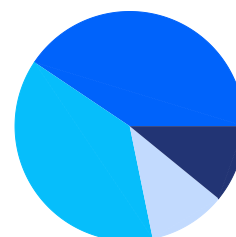
10 min



Vitusapotek Sinsen

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 41% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 11% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

57%

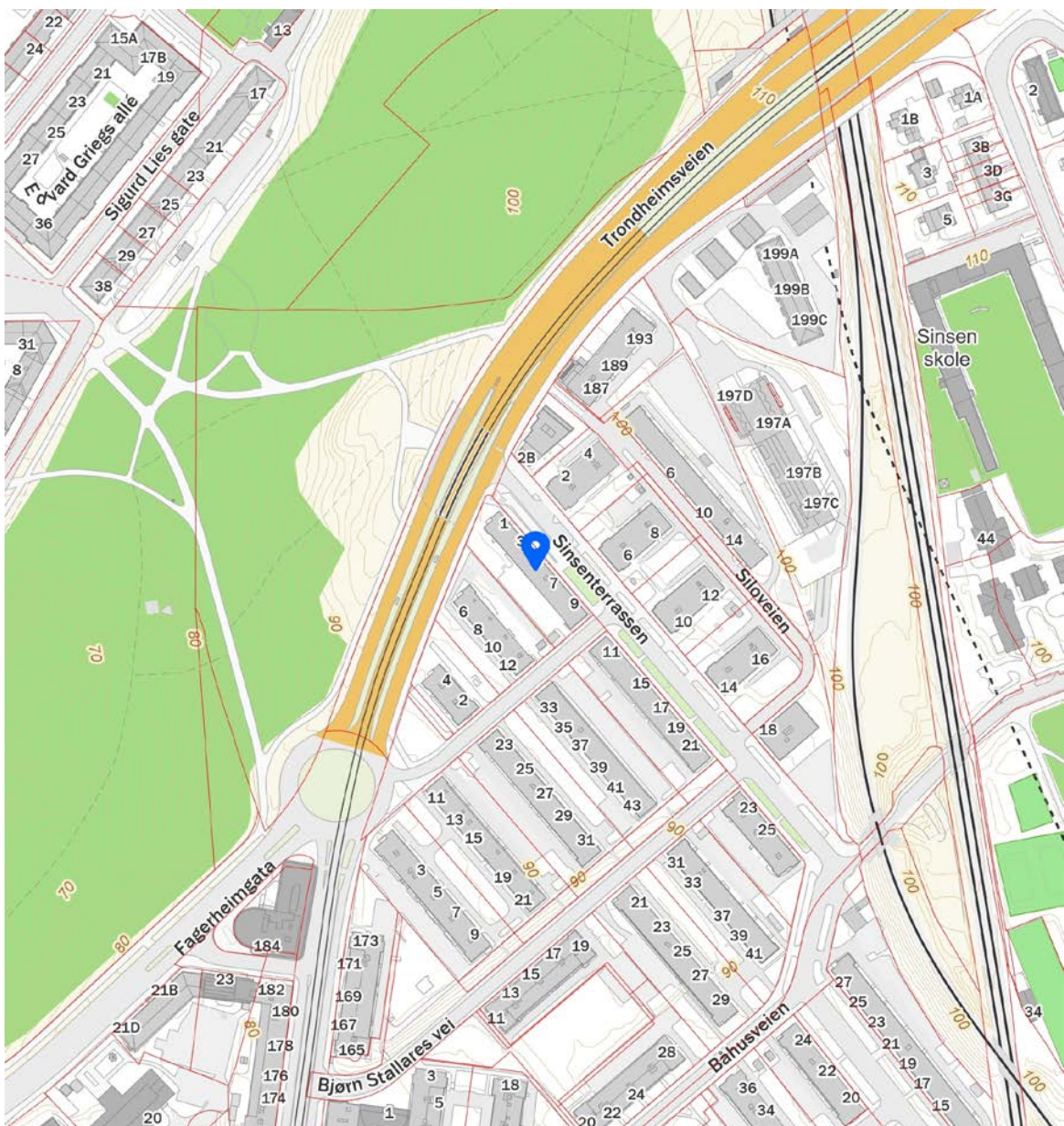
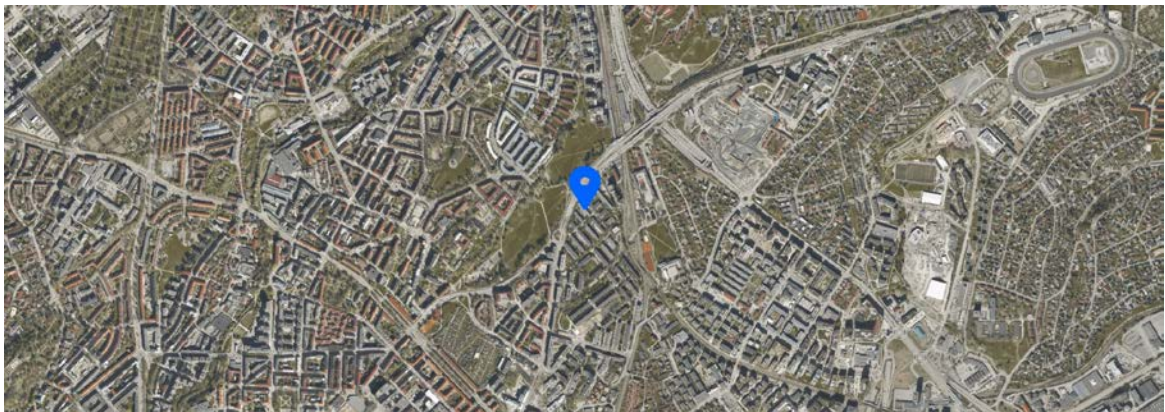
■ Sinsen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



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



FINN 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

📍 Sinsenterrassen 7, 0574 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 135, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 18554-1859

Referansenummer: AE9019

Foretak: West Takst og Rådgivning AS

Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



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

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig



Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner i betong og teglstein. Utvendig fasader med pussete og malte fasader. Flat talk tekket med folie. e.l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

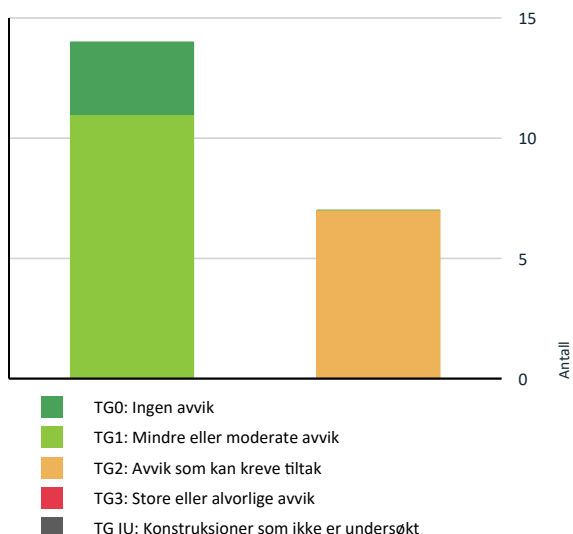
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke mottatt tegninger ennå.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har finert/ malt inngangsdør



Finert inngangsdør



Døren er brann- og lydklassifisert

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

3-stavs parkett i alle rom. Flislagt gulv i bad og i entré.

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i bad.

Himlinger med malte flater.

Overflater er alltid utsatt for normal slitasje som innebærer riper, hakk og evnt skjolder som et resultat av normal bruk og slitasje. Det bemerkes kun større avvik. Det gjøres oppmerksom på at det kun overflater som var tilgjengelig på befaringsdagen som er vurdert (ikke flyttet møbler eller annen løsøre)

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

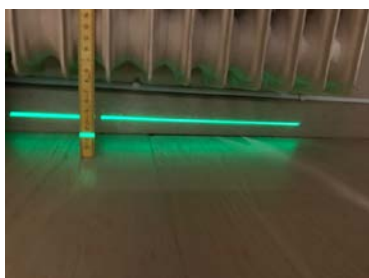
Årstall: 1936

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør til det ene soverommet er av nyere årgang.

Innerdører er fra byggeår, men har god funksjon og fremstår i god stand, og er på bakgrunn av dette vurdert til tg 1.

Årstall: 1936

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 og er bygget etter byggebransjens våtromsnorm. Det er fremvist våtromssertifikat.

Iht egenerklæringsskjema;

Sørum Rør og Bad AS: rør og sanitær Roventa Bygg AS: membran AK Byggservice AS: mur og flis

Malersvenn Antonio Dias AS: maler Oslo Byggentreprenør AS: tømrer og snekker Direkte Elektro AS: elektriker. Garanti på arbeidet utløp 30.11.2023. Det foreligger våtromssertifikat, og denne er lastet opp i Boligmappa.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23mm.

Årstall: 2018

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2018



Sluk med synlig banemembran klemmt til klemring

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanskelig med annen løsning.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger)

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøll/ frys og oppvaskmaskin. Dampet bøk benkeplate med nedfelt oppvaskum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye overskap.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Røropplegget i kjøkken

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Plassert i himling i badet.

Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger på vvs arbeid utført i forbindelse med flytting av kjøkken samt arbeider i forbindelse med baderomsrehabiliteringen (våtromssertifikat)

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2018



Rørskap med stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2018



Synlig støpejernsrør

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra ventiler

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler tilluft til det ene soverommet (opprinnelig kjøkkenrom).
I stuen er det ventil like over/ bak radiatoren i stuen, men denne er tildels malt igjen og kan ikke justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig tilluft til alle oppholdsrom.

1 TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 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.

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

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Alle el. arbeider utført av oss er utført av elektriker og det foreligger samsvarserklæring for dette.

Dette gjelder el. arbeider utført i forbindelse med flytting av kjøkken med bl.a flere kurser og montering av komfyrvakt

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

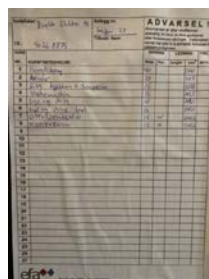
Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Anbefalingen om utvidet el-kontroll gis på bakgrunn av avdekte avvik og/eller en helhetsvurdering som tar alder på anlegget i betraktning - her manglende dokumentasjon og ukjent historikk. Dette utløser tg 2.**



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og felles røykvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Fra 2019
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
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

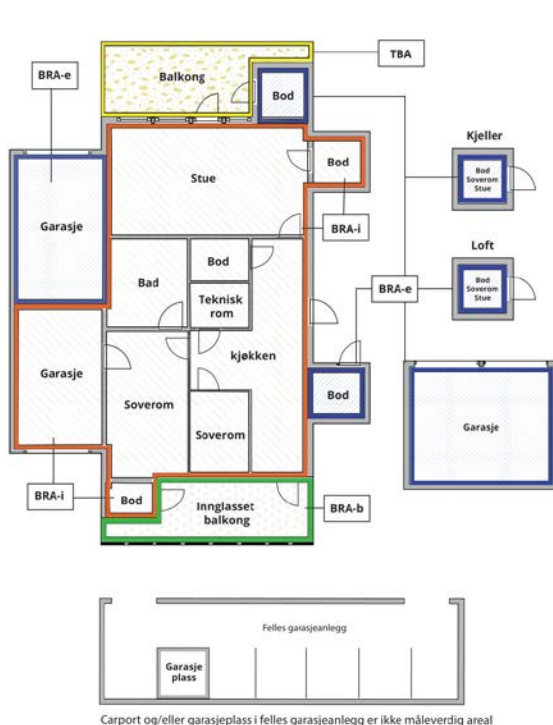
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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.

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
3. etasje	54			54	
Kjeller		5		5	
SUM	54	5			
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, entré, kott		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Aralet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Bodene er merket med nr. seksjon 29.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke mottatt tegninger ennå.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rørlegger og elektriker i forbindelse med nytt kjøkken.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	135		29	1832 m ²	Iht eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Sinsenterrassen 7

Hjemmelshaver

Haga Andreas Bratlie, Haga Christine Bratlie

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med bl.a plen og prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Mulighet for leie av biloppstillingsplass etter venteliste i følge eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Ikke mottatt ennå	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvable datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker



Adresse

Sinsenterrassen 7, 0574 OSLO

Dato for energimerking

11.03.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-268933

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80201036

Gårdsnummer

83

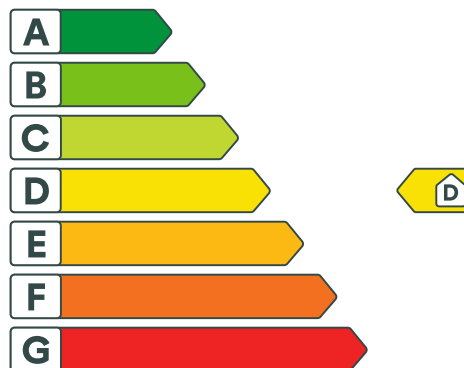
Bruksnummer

135

Seksjonsnummer

29

Bruksenhetsnummer

H0301


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1936

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

185,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

185,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 267 kWh



Sinsenterrassen 7, 0574 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sinsenterrassen 7, 0574 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

AKER KOMMUNE

Attest nr. 633-1935.

BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest.

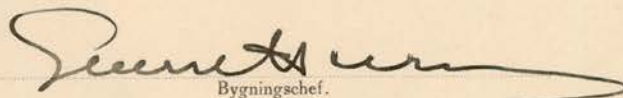
Herved bevidnes at det av hr. er ark. L a n g e & H a u f f ,
under 24/12.1934, anmeldte byggearbeide
våningshus,
på gårds nr. 83, bruks nr. 135. Sinsen, Ø. Aker,
tomt nr. - vei Kv. VII, blokk 18-22,
tilhørende Brødrene J o h n s e n, Murmestre A/S.
er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning er der ikke funnet noget lovstridig.

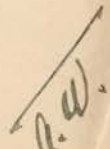
Aker bygningskontroll

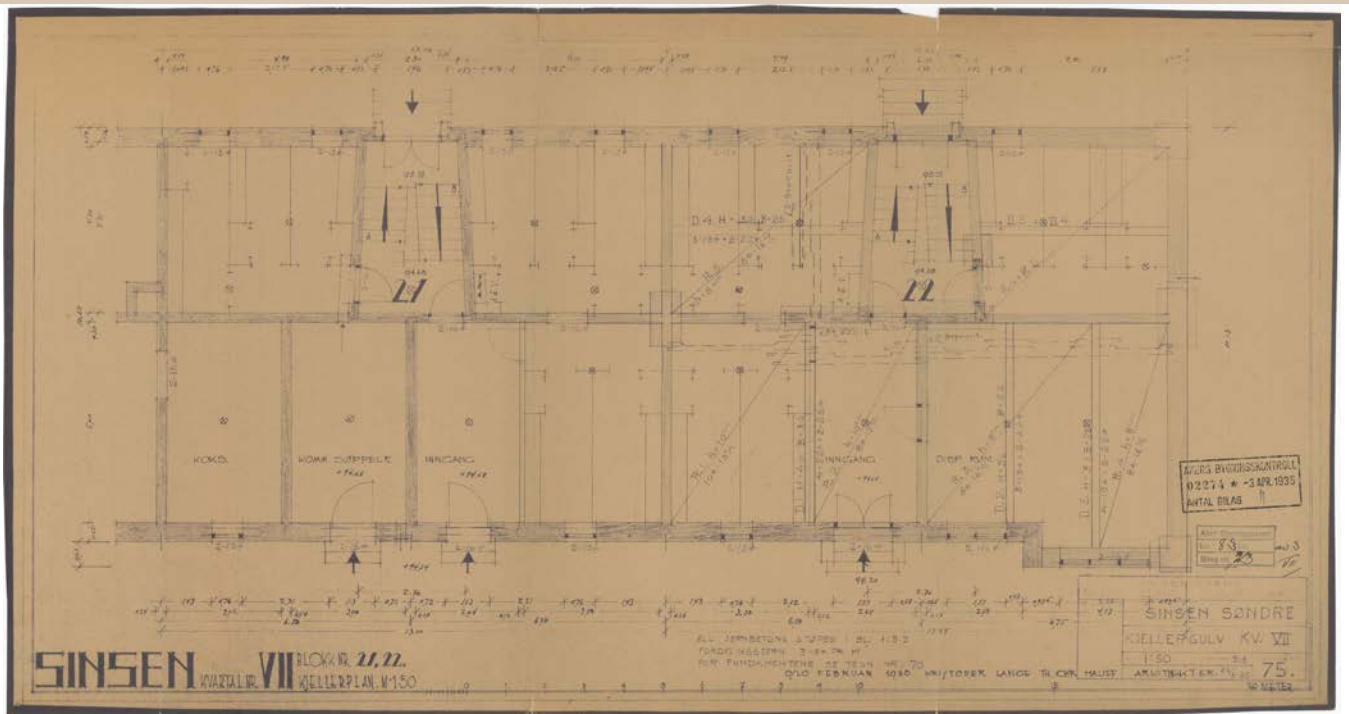
14^{de}

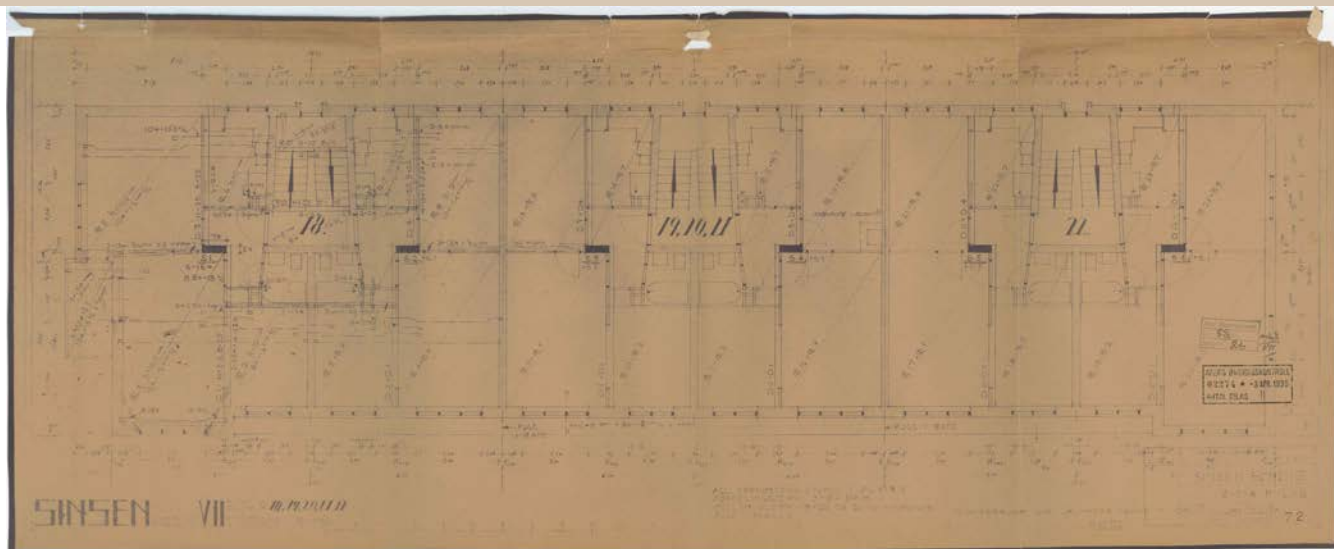
desember 1937.


Bygningschef.


Bygningsinspektør.







SINSEN SØNDRE.

JERNBELKER OVER VINDUÅPNINGER.

88 10.3

AKERS BYGGKONTROLL
02274 * -3APR1935
ANTAL EILAG 11

Hvor spakket mur L. 65.65.7 i tillegg

13.00 plater med 45m spenn
Olmiddelge balkonger

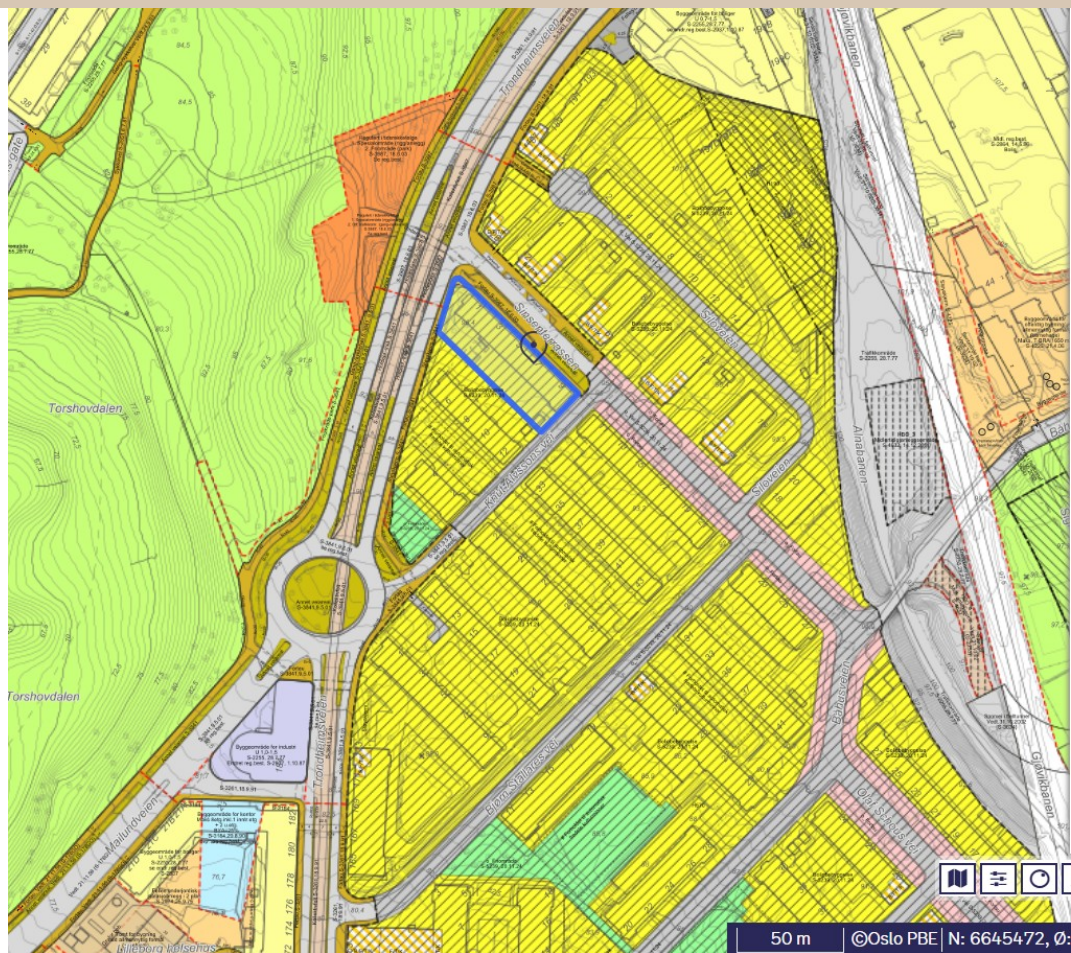
10.00 plater m. 40 m spenn
Brønd balkonger

ANTAL FILAS		Uten last fra plate " " balkong		Uten last fra plate med " balkong		Med last fra plate uten " balkong		Med last fra plate " " balkong		Uten last fra plate med " balkong		Med last fra plate " " balkong		Med last fra plate uten " balkong		Med last fra plate med " balkong		Med last fra plate " " balkong		Med last fra plate med " balkong					
Måtevisninger	Teoretiske spennvidder	$\frac{1}{6}$	Kopplengder	Last = 1000 kg/m		1800 kg/m		2580 kg/m		3200 kg/m		1450 kg/m		2800 kg/m		2200 kg/m		2550 kg/m		Hv. 12	2550 kg/m				
				kg/m	Profil	kg/m	Profil	kg/m	Profil	kg/m	Profil	kg/m	Profil	kg/m	Profil	kg/m	Profil	kg/m	Profil			kg/m	Profil		
0.67	0.87	0.015	0.93	105	210P.8	171	210P.8	440	242	210P.8	620	704	210P.8	780	138	210P.8	270	210P.8	700	240	210P.8	540	210P.8		
1.38	1.68	0.31	1.68	340	210P.8	560	210P.10	820	740	210P.10	1180	940	210P.12	450	210P.8	1150	885	210P.12	680	210P.10	210P.10	3	210P.10		
1.51	1.71	0.37	1.85	407	210P.8	665	210P.10	980	840	210P.12	860	1180	210P.13	1080	536	210P.10	790	1050	210P.12	960	815	210P.10	1200	210P.12	
2.13	2.33	0.68	2.51	750	210P.10	1220	210P.12	1110	1730	210P.14	2160	210P.16	890	210P.12	1490	210P.14	1180	1800	210P.14	210P.14	10	210P.14			
2.26	2.46	0.75	2.68	825	210P.12	1350	210P.14	1420	210P.14	1180	2400	210P.16	1090	210P.12	2140	210P.16	1660	210P.14	210P.14	210P.14	16	210P.14			
2.38	2.58	0.83	2.80	915	210P.12	1500	210P.14	2120	210P.16	2460	210P.16	1140	1280	210P.12	1100	2260	210P.16	1010	1830	210P.14	1120	210P.16			
2.76	2.96	1.10	3.12	1210	210P.12	1920	210P.14	1200	2800	210P.16	12010	3500	210P.18	1600	210P.14	3140	210P.18	2420	210P.16	210P.16	210P.16	17	210P.16		
2.87	3.07	1.18	3.33	1300	210P.12	1180	2120	210P.16	3000	210P.18	3780	210P.18	1170	1710	210P.14	3260	210P.18	2600	210P.16	1110	210P.18	210P.18			
3.01	3.21	1.30	3.47	1430	210P.14	870	2340	210P.16	1000	3320	210P.18	1030	4150	210P.20	850	1890	210P.14	1160	3900	210P.18	1050	2860	210P.18	890	210P.18

177 - 0.80 1000 49
100 - 50

W for 2 110P.8 - 39 cm², for 210P.10 - 680 cm², for 210P.12 - 1094 cm², for 210P.14 - 1630 cm², for 210P.16 - 2340 cm², for 210P.18 - 3320 cm² og for 210P.20 - 428 cm²

INTEKST
SIGURD LUNDQVIST AASS





Oslo

S-5239

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

Vedtaksdato: 20.11.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [202100768](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser

For Trondheimsveien 197 m. fl. (Sinsenbyen)

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

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

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av Sinsenbyen gjennom omregulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Bevaringen omfatter et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon. Eksisterende regulering for p-anlegg under terreng i plan S-3769, vedtatt 15.03.2000, og sporvei i fjelltunnel, vedtatt 31.10.2002, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

1.1.1 Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

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

3.2 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

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

4.2 Kjøreveg

4.2.1 Felles kjøreveg

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

4.3 Fortau

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

5 Grønnstruktur

5.1 Friområde

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

Bestemmelser til hensynssoner

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

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

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

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

6.2.1 Bygninger

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

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

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

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

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

Takterrasser

Etablering av takterrasser er ikke tillatt.

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

Balkonger

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

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

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

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

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

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

6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trerekker

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

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

6.2.3 Trær

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

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

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

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

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

6.2.4 Dokumentasjonskrav

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #- forholdet til automatisk fredete kulturminner

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

OSLO KOMMUNE

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

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 09.03.26 Side 1 av 2

Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9	V ³ r ref.: 323/29	Fndelsdato eier: 01.02.1990
Sinsenterrassen 7	Type: Boligsameie	Fndelsdato medeier: 09.03.1988
0574 OSLO	Eiere: Christine Bratie, Andreas Rndland Haga	
Organisasjonsnr: 971 284 412	Seksjonsnr: 29	

1: Felleskostnader

Tot. innv. m³ ned: 7 065

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 183
	Avdrag IN-l ³ n	977
	Renter IN-l ³ n	1 134
	Avsetning vedlikeholdsfond	506
Tilleggsytelser:	Internett	265

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra frstkomende ³ rsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	212 628	Gjeld siste ³ rsoppg.: 212 628
Klient ajourf. l ³ n:	8 656 965,90	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 5 843 580

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12135847362, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 09.03.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48.9998

Saldo per 09.03.2026: 5 843 580

Andel av saldo: 212 628

Første termin: 30.03.2018Første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 28.02.2038)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tom Normann Nilsen

Adresse: Gjrvikgata 7 D

Postnr/-sted: 0470 OSLO

Telefon: Mob.: 90690242

E-post: sinsenterrassen1-9@mittusbl.no

Webside: www.sinsenterrassen1-9.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	212 628	Andre inntekter:	1 628
Annen formue:	42 322	Utgifter:	15 389	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 29	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1935

G³ rds/bruksnr: 83/135 - seksjon:29

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H3 rfagre

Dato utkjrt: 09.03.26 Side 2 av 2

Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9	V³ r ref.:	323/29	Fñdselsdato eier:	01.02.1990
Sinsenterrassen 7	Type:	Boligsameie	Fñdselsdato medeier:	09.03.1988
0574 OSLO	Eiere:	Christine Bratlie, Andreas Rñdland Haga		
Organisasjonsnr: 971 284 412				

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: E iet

Tomteareal: 1832

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP1336839

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:

Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Nei

Parkeringsstype: Ingen ()

System³ s: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livslpp standard: Nei

Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Sameiet har egen webside med mye info: www.sinsenterrassen1-9.no

Sameiet sparer 250 000,- pr ³ r til vedlikeholdsfond.

Sameiet har 15 parkeringsplasser til leie, Pt. 600,- pr. m³ ned. Henvendelse til styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9 torsdag 15.05.2025 kl. 13:00 - Digitalt via Usbl.no (Min Side).

Usbl representert ved Ane Bergseth var møteleder for det digitale møte.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 15

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tom Normann Nilsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett:

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt:

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for de to styremedlemmene i styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 55 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Mulighet for å bygge balkong

Innmeldt av en seksjonseier.

Muligheten for balkong har tidligere vært diskutert og avvist av ordinær generalforsamling for ett og tre år siden. Nå ønsker en seksjonseier at muligheten for balkong vurderes på nytt.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 5

Antall stemmer mot: 10

Antall blanke stemme: 0

5.2 Kjøp av bod

Sak innmeldt av eier av seksjon 1.

Under seksjoneringen av sameiet i 1975 ble det ikke tildelt bod til seksjon 1 slik det ble gjort for de andre seksjonene. Seksjon 1 planlegges nå ombygget fra lager til kontor, og i den forbindelse ønsker seksjonseier tilgang til bod. Sameiet har en bod i kjelleren i oppgang 9 som tidligere har vært brukt til sikringsskap, men nå står tomt og eier av seksjon 1 ønsker nå å kjøpe denne for kr. 25 000. Det vil i tillegg være nødvendig med en reseksjonering for å overføre denne boden til seksjon 1.

Dette forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemme: 2

6. Valg

6.1 Valg av leder

Sittende styreleder Tom Normann Nilsen stiller til gjenvalg. Se vedlagt tilbud og CV.

Vedtak:

Valgt ble: Tom Normann Nilsen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tre kandidater stiller til valg:

- Daulean Ioan Daniel (leietaker). Daniel har bodd i Sinsenterrassen siden 2019 og har vært styremedlem i de to siste årene. Daniel har erfaring fra byggebransjen, både med prosjektledelse og praktisk gjennomføring. Han er derfor en viktig støtte for styret for øvrig mtp. å bidra til å identifisere gode løsninger og å sikre kvaliteten i gjennomføringen. Han deltar også aktivt i den praktiske driften, bla. ved å være kontaktpunkt mot vaktmester.

- Petter Henrik Ekroll (seksjonseier). Han er 28 år og har bodd i Sinsenterrassen i snart 6 år. Han har en bachelor i HR, organisasjonspsykologi og ledelse og jobber som senior rekrutteringskonsulent hos Worko. Tidligere har han jobbet i Forsvaret som instruktør på befalsskolen. På fritiden liker han å trene, henge med venner og reise rundt for å oppleve noe nytt.

- Hassan Nawaz Bhatti (seksjonseier).

Vedtak:

Valgt ble: Daulean Ioan Daniel for 2 år.

Valgt ble: Petter Henrik Ekroll for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Den av kandidatene til styremedlemsvervet med færrest stemmer blir varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Hassan Nawaz Bhatti for 1 år.

Protokoll for Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte
Protokollvitne

Ane Bergseth (sign.)
Tom Normann Nilsen (sign.)

21.05.2025
20.05.2025

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9

Tid og sted: Torsdag 15.05.2025 kl. 10:00 til mandag 19.05.2025 kl. 13:00 - Digitalt via Usbl.no (Min Side)

Høringsperiode: 12.05 kl. 10:00 til 15.05 kl. 10:00

Stemmeperiode: 15.05 kl. 13:00 til 19.05 kl. 13:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Mulighet for å bygge balkong

5.2 Kjøp av bod

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før torsdag 15.05.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før torsdag 15.05.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for de to styremedlemmene i styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 55 000,- til styremedlemmene godkjennes.

Styrets innstilling: Årsmøtet bes stemme for forslaget.

5. Andre saker

5.1 Mulighet for å bygge balkong

Innmeldt av en seksjonseier.

Muligheten for balkong har tidligere vært diskutert og avvist av ordinær generalforsamling for ett og tre år siden. Nå ønsker en seksjonseier at muligheten for balkong vurderes på nytt.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret vurderer muligheten for, og eventuelt innhenter pris på, montering av balkonger til leilighetene.

Styrets innstilling: Styret ber årsmøtet avgjøre ved avstemming.

5.2 Kjøp av bod

Sak innmeldt av eier av seksjon 1.

Under seksjoneringen av sameiet i 1975 ble det ikke tildelt bod til seksjon 1 slik det ble gjort for de andre seksjonene. Seksjon 1 planlegges nå ombygget fra lager til kontor, og i den forbindelse ønsker seksjonseier tilgang til bod. Sameiet har en bod i kjelleren i oppgang 9 som tidligere har vært brukt til sikringsskap, men nå står tomt og eier av seksjon 1 ønsker nå å kjøpe denne for kr. 25 000. Det vil i tillegg være nødvendig med en reseksjonering for å overføre denne boden til seksjon 1.

Dette forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at den omtalte boden i fellesarealet i kjelleren i oppgang 9 selges til seksjon 1, samt at dette kan tinglyses som tilleggsdel til seksjon 1. Det forutsettes at boden brukes til oppbevaring, og på en måte som ikke er til skade eller vesentlig ulempe for sameiet. Det forutsettes også at boden ikke berører felles infrastruktur. I så tilfelle må en tilpasning bekostes av seksjon 1 og løsning godkjennes av styret.

Kjøper/eier av seksjon 1 sørger for reseksjoneringen, samt dekker alle kostnader som påløper ifb. dette.

Styrets innstilling: Styret ber årsmøtet avgjøre ved avstemming.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tom Normann Nilsen
Styremedlem, Ioan-Daniel Saulean
Styremedlem, Christine Bratlie
Varamedlem, Linda Aldernach Johannesen
Varamedlem, Sara Figenschau

6.1 Valg av leder

Sittende styreleder Tom Normann Nilsen stiller til gjenvalg. Se vedlagt tilbud og CV.

Forslag til vedtak: Tom Normann Nilsen velges som styreleder for to år.

Styrets innstilling: Styret ber årsmøtet vedta forslaget.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tre kandidater stiller til valg:

- Daulean Ioan Daniel (leietaker). Daniel har bodd i Sinsenterrassen siden 2019 og har vært styremedlem i de to siste årene. Daniel har erfaring fra byggebransjen, både med prosjektledelse og praktisk gjennomføring. Han er derfor en viktig støtte for styret for øvrig mtp. å bidra til å identifisere gode løsninger og å sikre kvaliteten i gjennomføringen. Han deltar også aktivt i den praktiske driften, bla. ved å være kontaktpunkt mot vaktmester.

- Petter Henrik Ekroll (seksjonseier). Han er 28 år og har bodd i Sinsenterrassen i snart 6 år. Han har en bachelor i HR, organisasjonspsykologi og ledelse og jobber som senior rekrutteringskonsulent hos Worko. Tidligere har han jobbet i Forsvaret som instruktør på befalsskolen. På fritiden liker han å trene, henge med venner og reise rundt for å oppleve noe nytt.

- Hassan Nawaz Bhatti (seksjonseier).

Forslag til vedtak: Daniel velges som styremedlem for to år.

Kandidaten med flest stemmer velges som styremedlem i to år.

Styrets innstilling: Styret ber årsmøtet vedta Daniel som ett av de to styremedlemmene. Styret ber årsmøtet vedta det andre styremedlemmet ved avstemming. Den av de to andre som får flest stemmer blir da styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Den av kandidatene til styremedlemsvervet med færrest stemmer blir varamedlem.

Forslag til vedtak: Den av kandidatene til styremedlemsvervet med færrest

stemmer blir varamedlem.

Styrets innstilling: Den av kandidatene til styremedlemsvervet med færrest
stemmer blir varamedlem.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	115 656	53 123
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 366 004	204 817
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-993 235	-546 733
Endringer i andre langsiktige poster	-288 843	404 449
B. Endring arbeidskapital	83 927	62 533
C. Arbeidskapital	199 583	115 656
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	329 648	317 664
Kortsiktig gjeld	-130 065	-202 007
C Arbeidskapital	199 583	115 656

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 060 793	2 865 048	3 091 499	3 067 040
Sum leieinntekt		3 060 793	2 865 048	3 091 499	3 067 040
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	27 394	24 426	25 400	27 920
Sum annen inntekt		27 394	24 426	25 400	27 920
Sum inntekt		3 088 187	2 889 475	3 116 899	3 094 960
KOSTNAD					
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad	3	19 155	17 801	19 000	19 740
Styrehonorar	3	135 850	126 250	135 000	140 000
Driftskostnad					
Energikostnad		514 619	573 698	522 000	495 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	321 940	317 716	322 900	343 000
Kommunale avgifter/renovasjon		394 626	319 562	364 000	446 774
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	16 542	13 607	15 000	16 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	6	45 782	2 946	6 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	123 618	726 952	461 500	465 000
Revisjonshonorar		6 185	5 908	6 000	6 200
Forretningsfjrererhonorar		98 759	93 699	99 000	120 000
Andre honorar	8	57 421	58 325	30 000	30 000
Kontorkostnad		114	30	1 500	0
TV/bredb³ nd		126 754	121 632	127 000	130 000
Forsikringer		121 287	114 148	124 000	137 000
Andre kostnader	9	9 418	5 130	4 500	6 500
Sum kostnad		1 992 068	2 497 404	2 237 400	2 360 214
Driftsresultat fjr IN		1 096 119	392 071	879 499	734 746
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		706 392	240 206	0	0
Driftsresultat etter IN		1 802 511	632 277	879 499	734 746
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		49 464	35 613	0	0
Rentekostnad		485 970	463 073	480 283	441 484
Netto finansposter		436 506	427 461	480 283	441 484
j rsresultat		1 366 004	204 817	399 216	293 262
Andre overfjringer	13	288 843	-404 449	0	0
Overfjrt sameiekapital		1 077 161	609 266	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 366 004	204 817	0	0

Balanse 2024 Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
d merkede bankinnskudd	10	1 178 439	889 596
Sum anleggsmidler		1 178 439	889 596
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 376	13 668
Andre kortsiktige fordringer		24 481	8 611
Forskuddsbetalte kostnader		74 250	87 086
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ⁹ ende bank		223 541	208 298
Sum omløpsmidler		329 648	317 664
SUM EIENDELER		1 508 087	1 207 259

Balanse 2024 Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
d remerket avsetning		1 178 439	889 596
Annen egenkapital		-6 040 499	-7 117 660
Sum opptjent egenkapital		-4 862 060	-6 228 064
Sum egenkapital	11	-4 862 060	-6 228 064
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	6 240 082	7 233 316
Sum langsiktig gjeld		6 240 082	7 233 316
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 759	7 018
Leverandørgjeld		42 407	81 037
Skyldig off. myndigheter		6 560	6 335
P³ lypne renter		2 455	4 132
Annen kortsiktig gjeld		75 885	103 485
Sum kortsiktig gjeld		130 065	202 007
Sum gjeld		6 370 147	7 435 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 508 087	1 207 259

Sted: _____

Dato: _____

Tom Normann Nilsen
Styreleder

Christine Bratlie
Styremedlem

Ioan-Daniel Saulean
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lypnnskyping overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet best³ r av 40 seksjoner og 1 nN ringsseksjon.

Sameiet er oppført p³ gnr. 83 bnr. 135 i Oslo kommune.

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisnr. SP1336839.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkviktering av hele eller deler av sameiets l³ n.

Nedkvikteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet p³ konto 3994.

Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets l³ n.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 796 148	1 620 720
3609 Leie parkering	87 600	98 400
3619 Dugnadstillegg	24 720	18 120
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	127 200	112 800
3625 Leietillegg prosjekt 1 vedlikeholdsfond	250 008	250 008
3650 Innkrevde felleskostn. renter	484 084	462 796
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	291 033	302 204
Sum	3 060 793	2 865 048

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	5 800	5 250
3990 Gjesteparkering - Vipps	21 594	19 176
Sum	27 394	24 426

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	19 155	17 801
5330 Honorar tillitsvalgte fra Lønssystemet	135 850	126 250
Sum	155 005	144 051

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	119 850	119 850
6341 Brannalarm	42 795	57 060
6360 Annet renhold	0	2 859
6361 Fast renhold	90 110	81 260
6362 Skadedyrutryddelse	31 644	31 768
6391 Snø/m ³ king/strøying/feiing	2 317	894
6392 Containerleie/tømming	34 974	24 026
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	250	0
Sum	321 940	317 716

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Fordelsprogram -og Intranett, hjemmeside, domene	16 542	13 607
Sum	16 542	13 607

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	4 269	953
6540 Inventar	0	90
6543 Vaskerianlegg	35 625	0
6551 Nrkler, l3 ser, navnskilt, postkasser o.l.	3 319	169
6552 Driftsmateriell	2 570	1 406
6570 Arbeidstøy	0	327
Sum	45 782	2 946

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	494 150
6602 Vedlikehold VVS	5 724	81 009
6603 Vedlikehold elektro	9 719	5 942
6616 Vedlikehold vaskeri	0	3 594
6617 Vedlikehold brannvernustyr	36 755	18 661
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	8 004
6641 Malerarbeider	0	19 523
6642 Snekkerarbeid	0	18 278
6643 Glassarbeid/Vindu	6 941	0
6644 Fasade/balkonger	9 480	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	9 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	45 999	77 790
Sum	123 618	726 952

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfjrrer	29 235	28 886
6730 Teknisk honorar	28 186	29 439
Sum	57 421	58 325

6714: IN-avtale og nrjkkelavtale.

6730: Honorar ifb utsiftning av vinduer og oppfjrring av forstjtningsmur.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 443	1 572
7720 Generalforsamling/i rsmøte	1 800	2 000
7770 Betalingskostnader	363	987
7773 Omkostninger innkreving	5 605	607
7790 Andre kostnader	-21	0
7792 ð redifferanse	-1	3
7795 Husleietap	228	-39
Sum	9 418	5 130

Note 10 - ð remerkede midler

ð remerkede midler er inntest ð ende bank for vedlikehold. Saldo 31/12-2024 er kr 1 178 439

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	889 596	288 843	1 178 439
ijrets resultat	-7 117 660	1 077 161	-6 040 499
Sum opptjent egenkapital	-6 228 064	1 366 004	-4 862 060
Sum egenkapital	-6 228 064	1 366 004	-4 862 060

Balansen i 3 rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefjrt verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p3 l3 net.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L3 nenummer:	12135847362
L3 netype:	Annuitet
Opptaks3 r:	2017
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.03.2038
Opprinnelig l3 nebelrp:	12 000 000
L3 nesaldo 01.01:	7 233 316
Avdrag i perioden:	993 235
L3 nesaldo 31.12:	6 240 082
Saldo 5 3 r frem i tid:	4 539 319

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l3 n 12135847362	1	249 526	249 526
	3	231 140	693 420
	22	223 260	4 911 720
	1	150 643	150 643
	1	107 614	107 614
	1	104 307	104 307
	1	22 847	22 847

Langsiktig gjeld

Sameiet har refinansiert l3 n 8398.71.49836 i Handelsbanken og tatt opp nytt l3 n 1213.58.47362 i DnB p3 totalt kr. 12.000.000 i forbindelse med utskiftning av m3ropplegg og rehabilitering av bad. L3 n i DnB skal v3re IN-l3 n. Flytende rente med 4-termin i 3 ret. Forventet nedbetalt i 2038.

Boligselskapets bokfyrte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et prorisk ansvar/sikkerhet for l3 neopptaket.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedk3ttering av hele eller deler av sameiets l3 n.

Nedk3ttingen inntektsf3res direkte i resultatregnskapet p3 konto 3994.

Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets l3 n.

Note 13 - Andre overføringer

Vedlikeholdsfond for 2024.

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9

Styreleder	Tom Normann Nilsen (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Ioan-Daniel Saulean (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Christine Bratlie (sign.)	08.04.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: 1Y8ZJ-TF9JIT-MIYTB-E21DV-3RFUJ-BZ3DG

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 avgjøre 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-23 12:42:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1Y8ZJ-TF9JT-MIYTB-E21DV-3RFUJ-BZ3DG

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tom Normann Nilsen
Styremedlem, Ioan-Daniel Saulean
Styremedlem, Christine Bratlie
Varamedlem, Linda Aldernach Johannesen
Varamedlem, Sara Figenschau

Styret i Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971284412

Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9 består av 40 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1336839. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Se punktet "Styrets arbeid" under for hvilke tiltak styret har gjennomført.

Styrets arbeid

I perioden har vi hatt 12 styremøter. Styrets arbeid består generelt av periodiske oppgaver og daglig oppfølging, som budsjettering, regnskapsoppfølging, styremøter, innkalling, referater, rundskriv, organisering av årsmøte og kontakt med beboere, seksjonseiere, vaktmester, entreprenører, forretningsfører, eiendomsmeglere og øvrige interessenter. Av større arbeider kan følgende fremheves:

- Fullført overgangen til Bonabo, som er Usbl's portal og app for seksjonseiere, leietakere og styret. Dokumentarkiv, booking av parkering og vaskeri ligger nå her. Som nylig informert er styrets e-post også flyttet hit. Den nye e-postadressen er: sinsenterrassen1-9@mittusbl.no
- Fulgt opp Norsk Brannverns kontrollrapport, inkl. pulverapparater og markeringsskilt til fellesarealene. Vi har også delt ut batterier til røykvarsleren i gangen til alle seksjoner.
- Startet arbeidet med å revidere vedlikeholdsplanen
- Styret er ikke fornøyd med nåværende renholdsfirma og har hatt befaring med alternativt firma som vi har bedre erfaring med
- Gjennomført HMS/vernerunde i fellesarealene
- Bedret likviditeten slik at den dekker utgifter til drift og løpende vedlikehold
- Gjennomført dugnad
- Tiltak for å begrense at uvedkommende bruker bakgården

Vi vil legge til at styret ikke er fornøyd med nåværende røykvarslingsanlegg, da sentralen stadig viser feilmeldinger, hvorav de fleste er "falske". Anlegget har også en forholdsvis høy abonnementskostnad. Vi har pr nå ikke midler til å skifte ut anlegget, men styret vurderer om dette er noe som bør tas inn i vedlikeholdsplanen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

Tilbud ekstern styreledelse

Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9

Oslo / 17.03.2025





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi
- Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne
- Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser
- Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt
- Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker
- Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9 org nr 971 284 412 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

§ 1 Oppdrages varighet

Tom Normann Nilsen velges som ekstern styreleder for Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9 for en periode på to år fra våren 2025 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2027. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 24 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9 skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak årsmøtet for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte
- utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om sameiets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta sameiet korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med sameiets forretningsfører
- styreleder har personalansvar for sameiets ansatt/ansatte. Dette ansvaret kan utføres av andre i styret om styret finner det nødvendig.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Sameiet skal ha tegnet styreansvarsforsikring.



Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9 skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 96 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret for år to av styreperioden (2026/27) reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI), gjeldende fra tidspunkt/måned styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 190 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at sameiet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/**Tom Normann Nilsen** har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9



FØDT:
17.08.1970

SIVIL STATUS:
Gift

ADRESSE:
Gjøvikgata 7D
0470 Oslo

TELEFON:
906 90 242

E-POST:
tom.normann.nilsen@gmail.com

TOM NORMANN NILSEN

Bistand som styreleder

NØKKELKOMPETANSE

- MBA med fordypning innen økonomistyring og virksomhetsstyring samt finansiering og investering. God regnskapsforståelse. Høgskolekurs og sertifisering innen prosjektledelse
- Bred arbeidserfaring som strekker seg fra økonomistyring via markedsføring og styrearbeid til kompetanseoverføring, opplæring og formidling
- Nåværende stilling (siden 2012): Spesialrådgiver i økonomi i Akershus fylkeskommune (tidligere Viken fylkeskommune). Økonomiplanlegging, budsjettering, rapportering, controlling og analyse.

STYREARBEID

Styreleder siden 2017, for tiden i fire boligselskaper. Gjennom god økonomistyring har jeg sørget for gjennomføring av flere større vedlikeholds- og påkostningsprosjekter, hvorav noen uten låneopptak, samtidig som både likviditeten og soliditeten er bedret. Av større arbeider kan følgende fremheves:

- Etablert (brann)balkonger, inkludert befaringer, søkeprosess PBE, gjennomføring og lånefinansiering
- Utskifting av trekledning og oppussing av oppganger
- Utskifting av balkongdører og -vinduer
- Utbedret avløpssystem inkludert lufferørene
- Håndtering av tvist med leietaker av næringslokale
- Fulgt opp brannteknisk tilstandsrapport fra brannrådgiver
- Søker god økonomistyring bla. gjennom å etablere et stabilt og bærekraftig nivå på felleskostnadene
- Refinansiering av lån til en bedre rente
- Samordning av web-baserte løsninger

Vedtekter for Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9

Vedtatt 26. april 2018. Sist endret 2. mars 2020

1. Navn, opprettelse og formål

Sameiets navn er Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9, og har gårdsnummer 83 og bruksnummer 135 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.12.1975. Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Alle seksjonene, med unntak av seksjon nummer 1 (Kjellerrommet) og seksjon nummer 10 skal kun tjene som bolig. Seksjon nummer 10 kan drives som tannlegekontor.

2. Organisering av sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingssøknad, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for enhver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Seksjon nummer 1 er fratatt for fellesutgifter for oppvarming og varmtvann, med forutsetning om at seksjon 1 ikke er tilknyttet varmtvann og fyringsanlegget.

Ved ekstraordinære utgifter skal styret innhente en vurdering av hvorvidt kostnaden skal fordeles etter sameierbrøk eller hvorvidt det er grunnlag for en fordeling.

4. Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonslovens § 34.

5. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer mm.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter 5.1.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det

ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endringer av utvendige farger, etc. skal skje etter en samlet plan for bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning av styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, sol/vindavvisning, føring av kabler gjennom oppgangen, etc.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slikt som nevnt over, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjon som installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonslovens § 34.

7. Sameiets forsikring

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

8. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

9. Registrering av seksjonseiere

Seksjonseiere er pliktig å melde inn leietakere til styret. Seksjonseier skal melde inn navn, telefonnummer og e-postadresse på leietaker.

10. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

11. Styrets kompetanse

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 årsmøte. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret. Seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og undertegner i sameiets navn.

12. Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

13. Om årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiet har hver seksjon en stemme. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøte og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse,

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen leses opp før møtets avslutning og

underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

14. Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøte.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøte bare ta beslutning om saker som er angitt i innkalling til årsmøtet.

15. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

16. Møteledelse og flertallskrav

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

17. Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

18. Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

19. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven paragraf 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg

hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og gjentakende brudd på ordensregler.

20. Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner paragraf 38.

21. Ladepunkt av el-bil

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

22. Endring av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

23. Habilitetsregler for årsmøtet og styre

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker ovenfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

24. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Boligsameiet Sinsenterrassen 1-9

Vedtatt på årsmøtet 2. mars 2020

Husordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel for alle beboere i boligsameiet Sinsenterrassen 1-9. Enhver seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de blir overholdt av egen husstand, leietakere, eller andre som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

RO OG STØY I SAMEIET

Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være nattevile i sameiet. Uansett må radio, TV, musikk og liknende dempes slik at øvrige beboere ikke forstyrres. Innendørs støyende arbeider som banking, boring, m.m. må bare foregå på hverdager fra kl. 0800-1800, og lørdager fra kl. 0900-1600. Slikt arbeid må ikke utføres på søn- og helligdager. Ved langvarig oppussing skal naboer varsles. Ved selskaplighet utover kl. 2300 skal berørte naboer varsles på forhånd dersom selskapet ventes å kunne sjenere.

SØPPEL OG AVFALLSHÅNDTERING

Enhver tilsøpling av gårdsplass og fellesrom må unngås.

Oslo kommune har innført kildesortering for avfallshåndtering. Avfall skal pakkes godt inn før det kastes. Matavfall i grønne poser, plastavfall i blå og restavfall i vengte poser. Husk dobbelknute på posen. Papp/papir er i egen beholder. Beholdere for glass og metall kan du finne ved å gå inn på sameiets hjemmesider; www.sinsenterrassen1-9.no. Annet avfall skal IKKE henses i søppelrommet, men leveres på en av gjenbruksstasjonene. Nærmeste gjenbruksstasjon er Haraldrud. Store søppelmengder ifm oppussing etc. har den enkelte beboer selv ansvar for å fjerne, og skal ikke henses i søppelrom eller skur i bakgård. Det er utleiers ansvar å sørge for at leietakere følger søppelreglementet. Kjøkkenavfall og annet søppel skal ikke under noen omstendigheter henses i trappeoppganger/kjeller. Gamle møbler, stoler, bord, madrasser, hvitevarer og liknende kan settes i skuret i bakgården, som vil bli tømt ved dugnad hver vår. Kode for lås for skuret er 0574.

VASKERI

Brukere plikter å følge instruksjoner oppslått i vaskeriet. Vaskeri og utstyr rengjøres av hver enkelt etter bruk. Brukere av vaskeriet må reservere tid før bruk og plikter å følge reservasjoner som er gjort. Eventuelle feil og mangler skal rapporteres til styret.

UTLEIE

Seksjonseier skal rapportere til styret om evt. utleie av egen seksjon. Seksjonseier plikter å informere leietaker om husordensreglene. Manglende oppfølging av sameiets regler kan medføre utkastelse og/eller tvangssalg.

FELLESAREAL

Hovedinngangen, kjeller, vaskeri, trappeoppganger og kjellerganger er fellesareal. Disse skal holdes fri for private gjenstander av enhver art (sko, møbler), slik at renhold og annen ferdsel kan skje uhindret.

Sykler, barnevogner, gamle møbler og lignende henses i egen bod, unntaksvis i felleskjeller mot bakgård, hvis det ikke er til hinder for fri gjennomgang. Trappeoppganger, gårdsplass, kjellerganger og kjellerhals skal ikke opptas med private eiendeler.

Felles inngangsdører til oppganger og kjellerrom skal alltid holdes stengt. Det er forbudt å slippe fremmede inn i bygningen.

BRANNSIKRING

Det er forbudt å lagre ildsfarlige gasser og væsker i kjellerboder og fellesareal. Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i fellesareal. Det påhviler enhver beboer å påse at bruk av elektriske apparater, elektriske lys, levende lys og åpen ild ikke utgjør brannfare. Juletrebelysning skal være frakoblet om natten og når beboer ikke er til stede.

UTLUFTING AV LEILIGHETEN

Utlufting av leiligheten mot felles oppgang er ikke tillatt. Det må ikke monteres avtrekksvifte over komfyr direkte til avtrekkskanal. Lufteventiler i seksjonen må holdes åpen for å unngå mugg og soppdannelser. Utlufting i kuldeperioder skal i allminnelighet unngås. Utlufting skal ikke finne sted for å senke temperatur i seksjonen.

BANKING OG LUFTING

Tøy, møbler, sengeklær m.m. må ikke bankes, ristes eller luftes fra åpne vinduer eller balkonger. Tøy må ikke henge ute på helligdager.

FASADEMONTASJE OG BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Det er forbudt å sette opp TV-antenn, parabolantenn, markiser eller lignende på gårdens fasade. Bygningsmessige endringer i seksjonen som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Utskiftning av vinduer skal skje i overensstemmelse med styret og skal ikke forestås av den enkelte seksjonseier.

DYREHOLD

Det er generelt forbud mot dyrehold, men styret kan gi dispensasjon. Det må søkes om styrets tillatelse til dyrehold. På grunn av rottefare må fugler ikke mates fra leiligheten eller friarealene. Hundeekskrementer fra eget dyrehold må plukkes opp.

PARKERING

Parkering er bare tillatt på sameiets nummererte utleieplasser i bakgården, som tildeles etter skriftlig søknad til styret. Fremleie er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Overtredelse medfører borttauing på egen regning.

BAKGÅRDEN

Grøntområder står til disposisjon for alle beboere, og skal holdes ryddig under og etter bruk. Dette gjelder også felles grill.

TVANGSSALG

Vedvarende vesentlig mislighold av sameiets husordensregler og vedtekter kan medføre tiltak for tvangssalg av berørt seksjon.

NØKLER

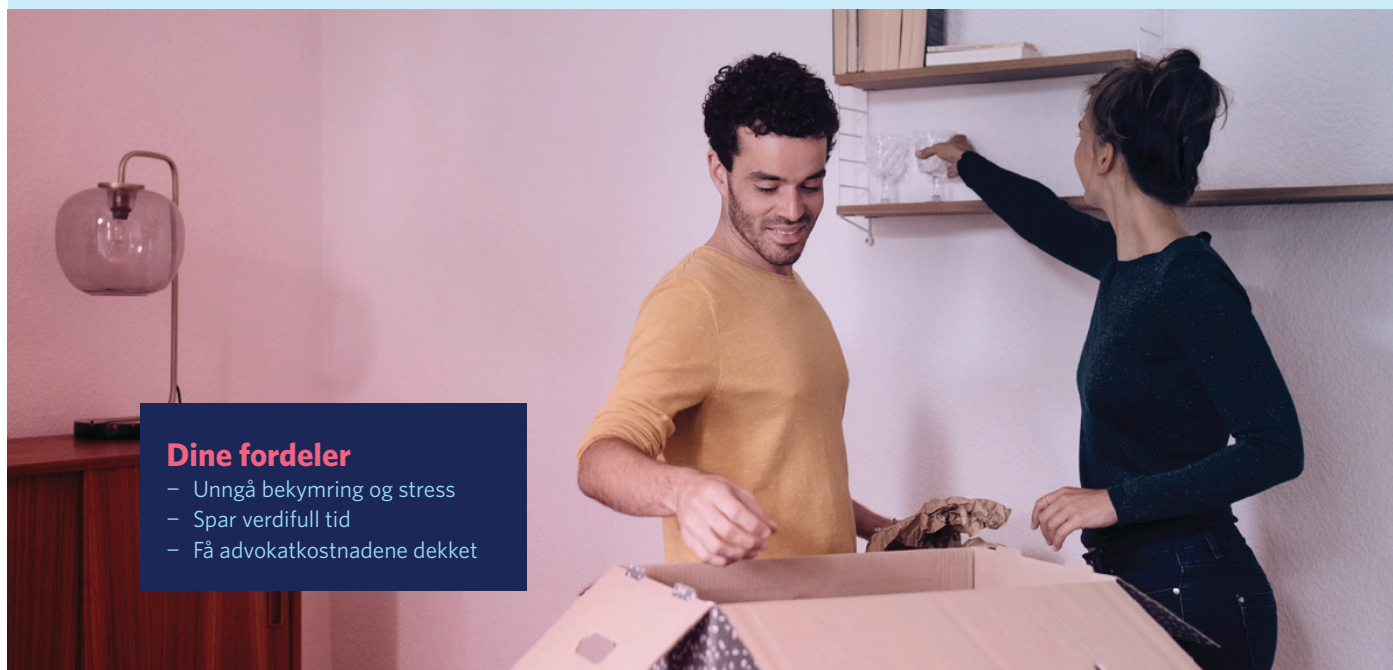
Trenger du nye systemnøkler til hoveddør foran og i bakgården, samt til søppelrom og vaskeriet, vennligst henvend deg til styret, som er rekvirent for slike nøkler.

HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser til styret skal fortrinnsvis skje skriftlig. Ref. sameiets hjemmeside www.sinsenterrassen1-9.no for e-postadresser og mobilnummer.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



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

9. AVTREKKSIVIFTER 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no
+47 463 64 086

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING