PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SINSENTERRASSEN 21

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattester og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Sinsenterrassen 21 , 0574 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 136, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4503 **Eiendomsverdi ref nr:** TW5294

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Selveierleilighet i tidstypisk murgård oppført i 1935. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i 4.etg og består av entré/gang, bad/wc, kjøkken, 2 soverom og stue. Utgang fra et soverom til sydvestvendt balkong på ca. 3 m². Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,55 m. I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 4,1 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2003: Rehabilitert bad/wc i regi av sameiet
2016: Byttet entrédør
2017: Satt inn nytt IKEA-kjøkken
2020: Utskiftning av vinduer
2025: Ny balkong (ferdigattest datert 10.11.2025)
2025: Ny balkongdør og ett soveromsvindu
2026: Malt alle overflater
2026: Nye integrerte hvitevarer, fronter, benkeplater, oppvaskkum og kjøkkenarmatur på kjøkkenet
Vedlikeholdshistorikken er opplyst av selger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Tidstypisk murgård over 4 etasjer og kjeller, oppført i 1935. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Drenering antas utført i henhold til gjeldende praksis for byggeåret. Støpt betongsåle og grunnmur i murverk/betong. Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i teglstein- og murverkskonstruksjon. Etasjeskiller i betong. Yttervegger i murverk/teglstein, forblendet med spekkmurt teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålgelender og malte veggflater. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2020 og 2025. Grå, glatt brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, EI30/RW35dB) fra 2016. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2025. Sydvestvendt balkong i stålkonstruksjon på ca. 3 m². Balkongdekket er belagt med terrassebord i impregnert trevirke. Sortlakkert stålrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 1,21 m.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: Laminatgulv i entré/gang, kjøkken, stue og på soverommene. Veggflater: Hovedsakelig malt smartpanel (MDF-plater), malte plater og malt tapet/glassfiberstrie. Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom med unntak av bad/wc. Hvite, glatte innvendige dører (lettdører). Malte karmer og malte, glatte dørgerikter. Garderobeskap med speilfronter i entré. Garderobeskap med hvite, glatte fronter i gang. Plassbygget garderobeskap med malte, glatte fronter i et soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble rehabilitert i regi av sameiet i 2003. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin (smal type, toppmatet e.l.). Utenpåliggende vannrør i forniklet kobber. Avløpsrør av PVC/plast. Inspeksjonsluke i himlingen over toalettet.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2017 med hvite, glatte fronter og laminerte benkeplater. Malte plater og smartpanel (MED-plater) over kjøkkenbenk. Lysarmatur med strømuttak under overskap på den ene siden. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert Aqualarm (lekkasjevarsler) med magnetventiler til kaldt- og varmtvannstilførsler. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Nye integrerte hvitevarer, fronter, benkeplater, oppvaskkum og kjøkkenarmatur i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet sentralvarmeanlegg. Vannrør i kobber og forniklet kobber. Inspeksjonsluke på bad/wc med stoppekran. Synlige avløpsrør er av PVC/plast og støpejern. Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg, samt elektriske varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap et er lokalisert i felles oppgang: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 4 fordelingskurser med jordfeilautomater.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

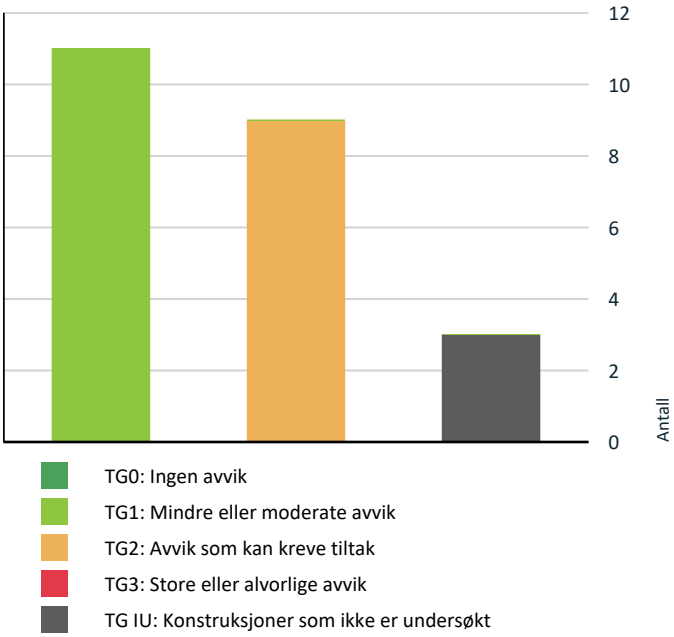
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning datert 15.12.1934 og byggetegning (ny situasjon, balkong) datert 28.10.2024.

Opprinnelig byggemeldt stue og soverom i delvis åpen løsning er i dag gang, stue og soverom med utgang til balkong.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1935

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2020 og 2025. Malte karmer og listverk. Merknad: Enkelte vinduer har stedvis riper og sår i vindusposter/listverk. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Grå, glatt brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, EI30/RW35dB) fra 2016. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2025. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong i stålkonstruksjon på ca. 3 m². Balkongdekket er belagt med terrassebord i impregnert trevirke. Sortlakkert stålrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 1,21 m. Ny balkong i 2025 (ferdigattest datert 10.11.2025).

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tidstypisk murgård over 4 etasjer og kjeller, oppført i 1935. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Drenering antas utført i henhold til gjeldende praksis for byggeåret. Støpt betongsåle og grunnmur i murverk/betong. Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i teglstein- og murverkskonstruksjon. Etasjeskiller i betong. Yttervegger i murverk/teglstein, forblendet med spekkmurt teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålgelender og malte veggflater. Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men antas utført i henhold til datidens byggeskikk og byggeregler.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Veggflater: Hovedsakelig malt smartpanel (MDF-plater), malte plater og malt tapet/glassfiberstrie.

Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom med unntak av bad/wc.

Vedlikehold: Alle overflater er malt i 2026. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

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.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 23 mm. På tilfeldige steder i soverom 1 ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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 2 Overflater - Gulv

Beskrivelse

Gulvflater: Laminatgulv i entré/gang, kjøkken, stue og på soverommene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Laminatgulvene har stedvis sveling i skjøtene som følge av fuktpåvirkning, samt slitasje og overflatesår enkelte steder. Det er også glipper mellom laminatgulv og gulvlister på noen områder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.



Laminatgulvene har stedvis slitasje og overflatesår



Laminatgulvene har stedvis sveling i skjøtene

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hvite, glatte innvendige dører (lettdører). Malte karmer og malte, glatte dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med speilfronter i entré. Garderobeskap med hvite, glatte fronter i gang. Plassbygget garderobeskap med malte, glatte fronter i et soverom.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc ble rehabilitert i regi av sameiet ca. 2003. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran m.m. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er stedvis slitasje på overflater og flisfuger som følge av alder. Stedvis ujevnheter i flisfuger og silikonfuger. Stedvis hull i enkelte fliser etter tidligere innredning eller oppheng, som er fylt med silikon. Sprukket flis ved stikkontakt. Borehull i flis inn til murvegg til venstre for dør, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

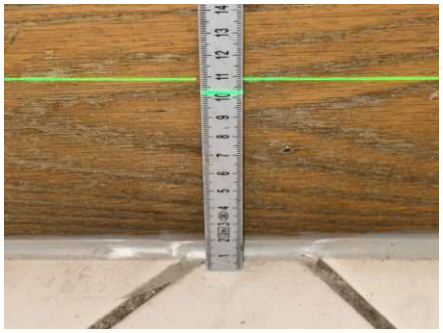
Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis slitasje på overflater og flisfuger som følge av alder. Stedvis ujevnheter i flisfuger og silikonfuger.

Tilstandsrapport

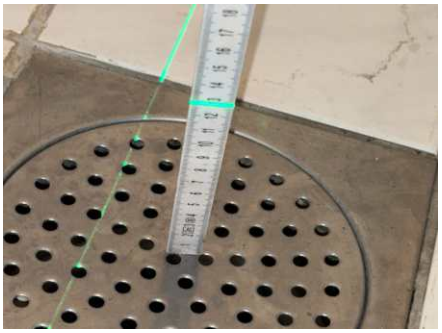
Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold - ca. 102 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 127 mm topp slukrist

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende PVC-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk. Det er trolig påført smøremembran bak flisene på veggene. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



Plastsluk med klemring og synlig membran

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin (smal type, toppmatet e.l.). Utenpåliggende vannrør i forniklet kobber. Avløpsrør av PVC/plast. Inspeksjonsluke i himlingen over toalettet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sanitærutstyr fremstår som funksjonelle, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom.

4.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

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

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

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2017 med hvite, glatte fronter og laminerte benkeplater. Malte plater og smartpanel (MED-plater) over kjøkkenbenk. Lysarmatur med strømuttak under overskap på den ene siden. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert Aqualarm (lekkasjevarsler) med magnetventiler til kaldt- og varmtvannstilførsler. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Nye integrerte hvitevarer, fronter, benkeplater, oppvaskkum og kjøkkenarmatur i 2026.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter. Naturlig avtrekk med ventil til felles kanal/sjakt.

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.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber og forniklet kobber. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2003. Inspeksjonsluke på bad/wc med stoppekran. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Årstall: 2003 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Inspeksjonsluke



Inspeksjonsluke



Røranlegg og lekkasjevarsler i kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av PVC/plast og støpejern. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2003. Rørføringer og rørenes tilstand

Tilstandsrapport

kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Årstall: 2003 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet sentralvarmeanlegg. Varmtvann og vannbåren oppvarming er inkludert i felleskostnadene. Felles varmeanlegg, som sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l., faller utenfor takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt. Dette omfattes av sameiets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektriske varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Det bemerkes at gulvvarmen på badet er mer enn 20 år gammel. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Varmtvann og vannbåren fyring med radiatorer er inkludert i felleskostnadene. Ingen negative funn ble observert eller opplyst om under befaringen. Varmekildene ble ikke funksjonstestet av takstmannen. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt. Dette omfattes av boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap et er lokalisert i felles oppgang: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 4 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler installert i 2017. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er utført elektrisk arbeid ifb. oppgradering av bad/wc i 2003 og kjøkken i 2017. Sikringsskapet er oppgradert i senere tid.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

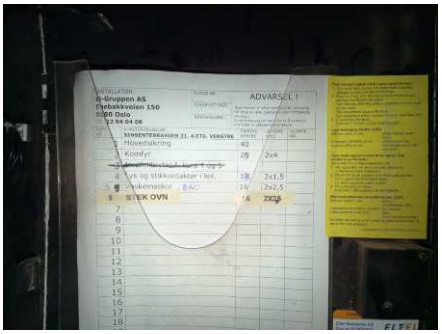
Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Påvist løs stikkontakt i soverom mot balkong. Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Sikringsskap



Løs stikkontakt i soverom

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 4.etg over kjeller.

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

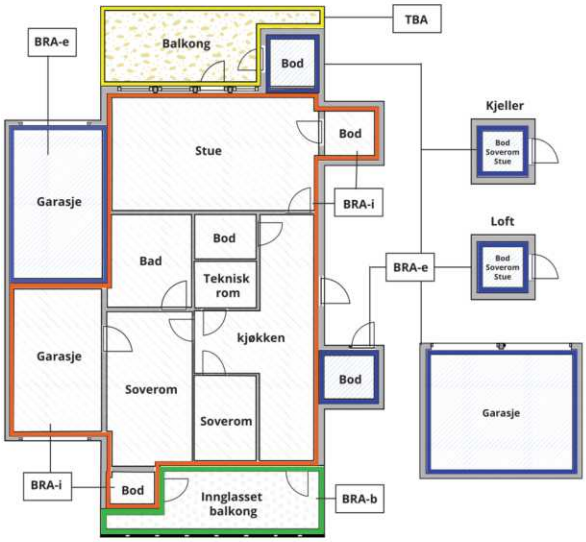
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.Etasje	56			56	3
Kjeller		4		4	
SUM	**56**	**4**			**3**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré/gang, bad/wc, kjøkken, soverom 1, soverom 2, stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

4.Etasje: Entré/gang, bad/wc, kjøkken, 2 soverom og stue. Utgang fra et soverom til sydvestvendt balkong på ca. 3 m² (TBA). Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,55 m.

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 4,1 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 15.12.1934 og byggetegning (ny situasjon, balkong) datert 28.10.2024.

Opprinnelig byggemeldt stue og soverom i delvis åpen løsning er i dag gang, stue og soverom med utgang til balkong.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	136		48	2086.3 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Sinsenterrassen 21

Hjemmelshaver
Sameiet Sinsenterrassen 11-21

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Sinsenterrassen 11-21	75 / 3320	OBOS Eiendomsforvaltning AS	983561039

Felles formue
Kr. 3 622 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 253 234 02.06.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i murgård med sentral og attraktiv beliggenhet mellom Sinsen og Carl Berner i Oslo kommune. Kort avstand til barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon. I nærområdet er det godt utvalg av forretninger, restauranter, treningssenter (Fresh Fitness & ELIXIA) og øvrige servicefasiliteter. Det er gangavstand til omkringliggende bydeler som Grünerløkka, Torshov og Carl Berner. Veien er også kort til Nydalen som er i stor utvikling hvor bl.a. Handelshøyskolen BI ligger. Forøvrig kort avstand til gode tur-/rekreasjonsmuligheter ved bl.a. Torshovdalen, Torshovparken, Ola Narr, Sofienberparken og Tøyenparken. Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 2.086.3 m² opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær. Asfaltert adkomst og internvei.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 6.053,- pr. mnd. (inkl.bla vedlikeholdsfond, varmtvann og vannbåren oppvarming, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, nedbetaling andel felledgjeld m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 4,1 m² (nr. 305).

Parkering: Parkering i gate etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og murgårder.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6589247			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	29.05.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Megler	03.06.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	04.06.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	08.06.2026	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	
2	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

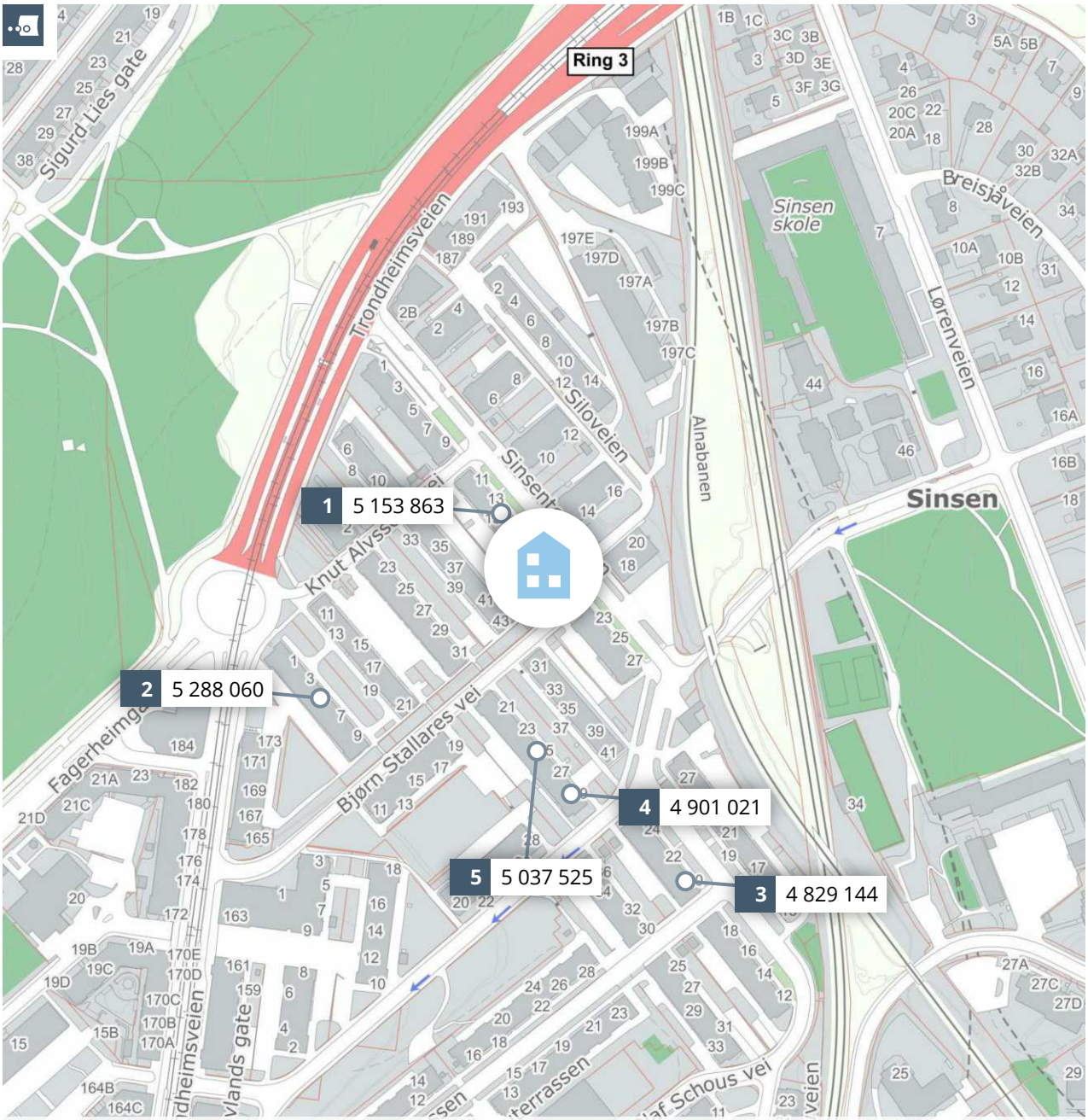
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TW5294

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering
SINSENTERRASSEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 09.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Øystein Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sinsenterrassen 21, 0574 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 83 BNR 136 FNR 0 SNR 48 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 4

Verdivurdert til

4 590 000

253 235	4 843 235	86 486
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	6 053
Formue	3 622
Soverom	4
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sinsenterrassen 15 54 m² 1935 2. etg 2 sov	02.03.2026	4 900 000	**4 900 000**	253 863	5 153 863	**95 442**
2 Knut Alvssons vei 5 64 m² 1936 1. etg 2 sov	13.05.2026	5 190 000	**5 050 000**	238 060	5 288 060	**82 626**
3 Olaf Schous vei 20 53 m² 1937 2. etg 2 sov	23.04.2026	4 550 000	**4 630 000**	199 144	4 829 144	**91 116**
4 Bjørn Stallares vei 29 53 m² 1935 1. etg 1 sov	20.02.2026	4 490 000	**4 620 000**	281 021	4 901 021	**92 472**
5 Bjørn Stallares vei 25 52 m² 1935 2. etg 1 sov	02.02.2026	4 650 000	**4 710 000**	327 525	5 037 525	**96 875**

Usjenert 3-roms selveierleilighet med gjennomgående planløsning og solrik balkong som vender mot sydvest. Leiligheten ligger på enden i toppetasjen med vindusflater på tre sider. Inkludert i fellesutgiftene er varmtvann, fyring, TV og internett.

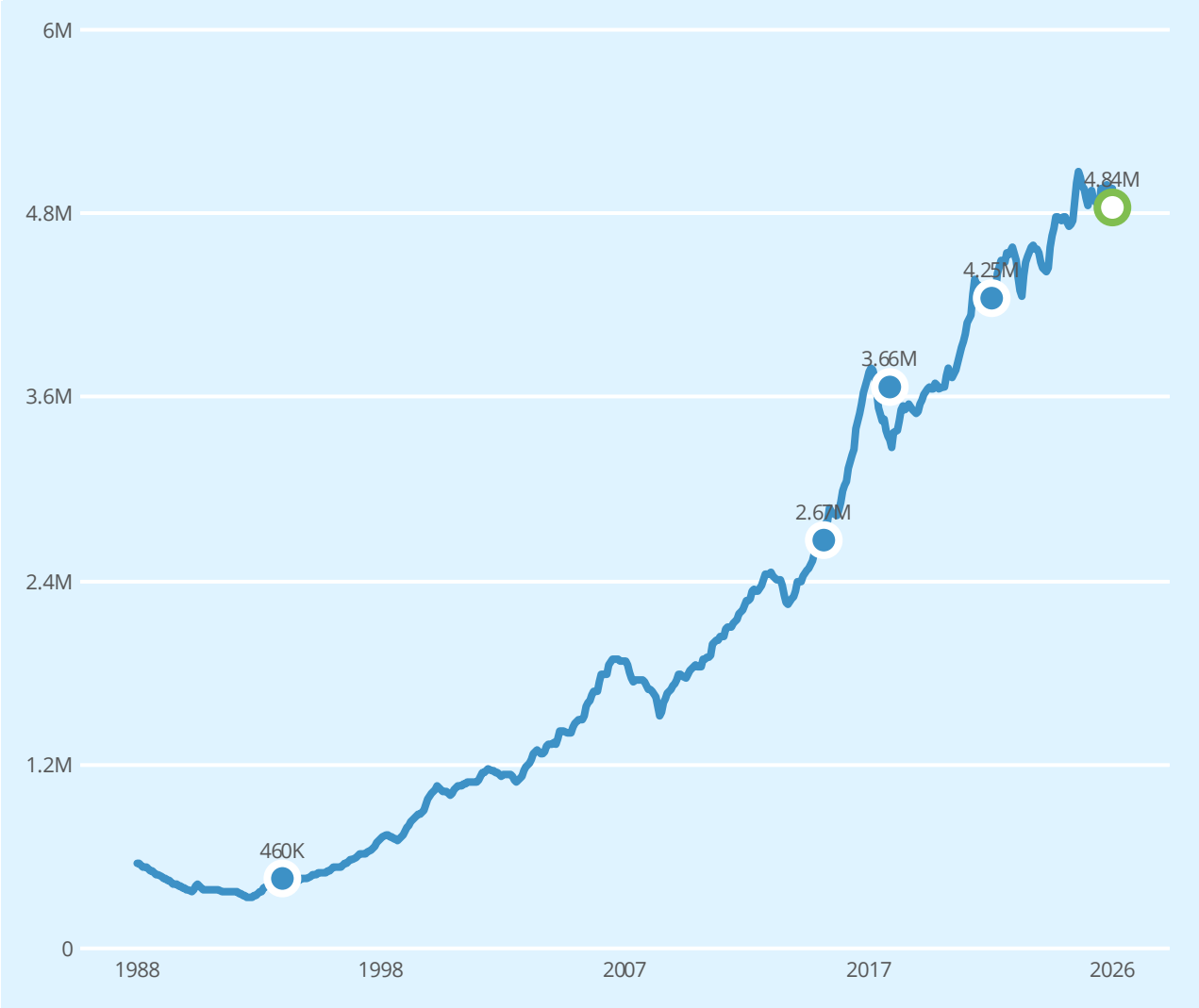
Svært sentral beliggenhet på Sinsen med nærhet til offentlig kommunikasjon, en rekke servicetilbud og turområder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.10.2021		01.10.2021	-	4 250 000	-	4 250 000	
27.09.2017	20.11.2017	13.12.2017	3 790 000	3 600 000	61 474	3 661 474	
10.04.2015	15.04.2015	12.08.2015	2 380 000	2 550 000	115 185	2 665 185	
07.04.2000		07.04.2000	-	650 000	-	650 000	2
16.05.1994		16.05.1994	-	460 000	-	460 000	
16.08.1989		16.08.1989	-	495 000	-	495 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 4 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

5.0M

4 734 000 Prisantydning i snitt

4.6M

4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

70
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 4 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

4.8M

4 786 000 Salgspris i snitt

4 759 000 Prisantydning i snitt

4.7M

Solgt i snitt i løpet av

26
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

108 694 Grünerløkka bydel i snitt siste 6 mnd

101 882 SINSEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

86 486 Sinsenterrassen 21
Totalpris 4 843 235

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260290
Addresse	Sinsenterrassen 21		
Postnr.	0574	Sted	OSLO
Selgers navn	Becir Catic		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Vært utleid

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

6589247

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet servantskap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Egeninnsats

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny balkong og balkongdør/vindu i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette ble utført i felles regi av sameiet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppgradert kjøkken med nye benkeplater, kjøkkenfronter, oppvaskkum, blandebatteri, og integrerte hvitevarter på kjøkken i 2026. Utført av faglærte som vennetjeneste.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Leiligheten har vært utleieobjekt, har begrenset med kjennskap til boligen.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *Becir Catic*

Initialer selger:
B C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Øystein Opheim
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: oystein.opheim@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260290 . Vår ref.: 5172-1-48 Dato: 02.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sinsenterrassen 11-21
Organisasjonsnr:	983561039
Seksjonseier:	Catic, Becir
Medeier:	
Leilighetsnummer:	48
Adresse:	Sinsenterrassen 21, 0574 OSLO
Seksjonsnummer:	48
Gnr.	83
Bnr.	136

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207859249
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,60%
Restsaldo	2 605 311,00
Innfrielsesdato:	28.02.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208562312
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,60%
Restsaldo	5 750 425,00
Innfrielsesdato:	30.04.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 053,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	354,00	
Felleskostnader	5 699,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	92,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 702,-
Annen formue:	3 622,-
Gjeld:	261 100,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207859249
Restsaldo:	58 858,59
Kapitalkostnader:	1 487,89
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208562312
Restsaldo:	194 375,91
Kapitalkostnader:	1 531,37
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 253 234,50,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Thomas Wesley Brasel, e-post: sinsenterrassen11-21@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5172
SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5172

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Vibeke Karlsen (fra Obos) foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Julia Johnsen Halsebø og Markus Kristiansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres mot egenkapitalen.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Thomas Wesley Brasel

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

- Julia Johnsen Halsebø
- Partheepan Murugananthan

Sak 7

Restaurering av oppganger

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

- For Restaurering av oppganger
- Mot Restaurering av oppganger

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

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

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

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

Vedlegg

3. Alfa Malermester-tilbud .pdf

4. Solid Eiendomsservice-tilbud.png

Sak 8

Reparasjon av asfalt på parkeringsplass.

Forslag fremmet av:
Partheepan Murugananthan

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

5. 1000021768.jpg

6. 1000021769.jpg

7. Tilbud fra vaktmester kontakt .PNG

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Oppsumert

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

Styrets arbeid

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 21.04.2026
Styret i Sameiet Sinsenterrassen 11-21

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 15
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 81.166.xxx.xxx
2026-05-04 16:47:14 UTC

QES

bankID

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

Dette dokumentet er signert digitalt via **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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

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

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

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

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

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

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

Det er tiltenkt å behandle innvendig trappeoppganger.

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

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

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

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

Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

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

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

Kvalitetssikring

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

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

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

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

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

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

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

PRISTILBUD

Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kvalitets produkter:

Vi bruker kun de beste produktene, slik som Nordsjø.

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

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

Betalingsbetingelser:
Det brukes forfall pr. 30 dager.

Tilbudets varighet:
Tilbudet er gyldig til 30.08.26

Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

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

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

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

Med vennlig hilsen for
Alfa Malermesterfirma AS

Raymond Tøgard
Daglig leder/malermester

FAGKUNNSKAP GIR TRYGGHET

Referanser på trappeoppganger:

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

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

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

Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

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

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

v/Reidar Olsen, Mail jonsrudvn1@styrerommet.no

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen for
Alfa Malermesterfirma

Raymond Tøgard
Daglig leder/malermester

FAGKUNNSKAP GIR TRYGGHET

Prisoversikt

Hovedarbeider — kr 518 400

BESKRIVELSE	ANTALL	ENHET	ENHETSPRIS	RABATT %	SUM
OPPUSSING AV TRAPPEOPPGANG	6	rs	kr 518 400	—	**kr 518 400**

Oppussing av trappeoppgang — kr 0

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

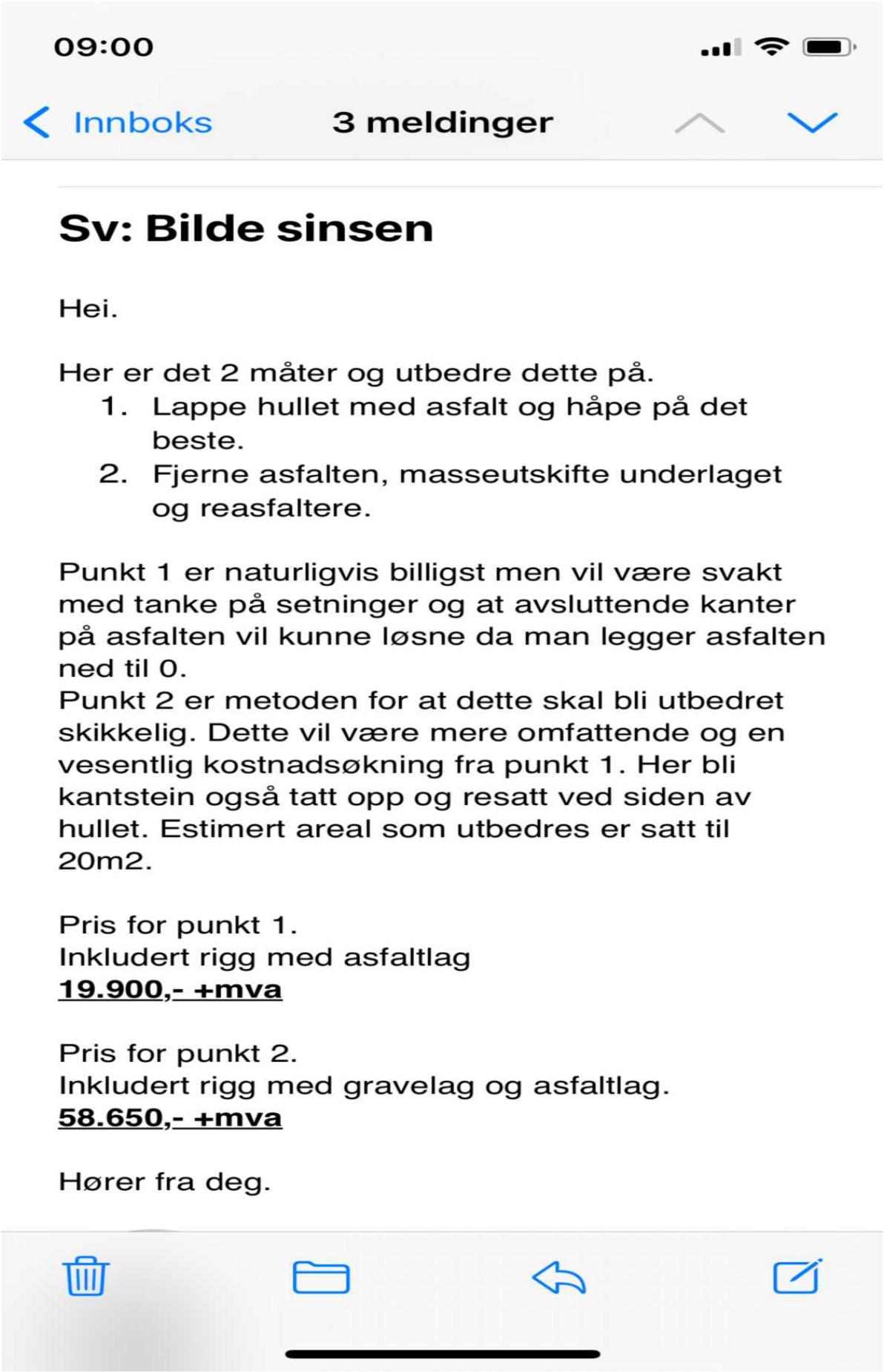
Vedlegg 5 til sak 8. Reparasjon av asfalt på parkeringsplass.



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



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



Sv: Bilde sinsen

Hei.

Her er det 2 måter og utbedre dette på.

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

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

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

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

Hører fra deg.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.26
Selskapsnummer: 5172 **Selskapsnavn:** SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Vibeke Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Julia Johnsen Halsebø og Markus Kristiansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres mot egenkapitalen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Thomas Wesley Brasel

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Julia Johnsen Halsebø
- [ ] Partheepan Murugananthan

Sak 7 Restaurering av oppganger

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

- [ ] For restaurering av oppganger
- [ ] Mot restaurering av oppganger

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Forslag om å hente inn egenkapital fra hver eierseksjon for dette prosjektet. Rundt kr. 6 700,- per seksjon. (kreves inn etter eierbrøk)
- [ ] Forslag om at sameiet står for hele kostnaden, forbeholdt at det finnes penger å bruke på dette i sameiet. Om det ikke finnes per dags dato så vil dette forslaget tre i kraft når det er penger nok i sameiet sin kasse.
- [ ] Forslag om å at Sameiet står for deler av kostnaden og at resten fordeles på alle 48 eierseksjoner. Med dette forslaget er det større sjanse for at det skjer fort, enn at hvis sameiet står for hele kostnaden. Eks: Sameiet står for kr. 100 000,- og de resterende kr. 222. 500,- fordeles på 48 - rundt kr. 4 600,- per seksjon. (kreves inn etter eierbrøk).

Sak 8 Reparasjon av asfalt på parkeringsplass.

a)

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

- ☐ For reparasjon av asfalt på parkeringsplass.
- ☐ Mot reparasjon av asfalt på parkeringsplass.

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

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

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Markus Kristiansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

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

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

6. Oppgradering av oppganger

Fremmet av: Marthe Sørflaten

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

> **Forslag til vedtak 2:**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Forslaget falt**

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

7. Endring av husordensregler

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

8. Utbedring av bedd

Fremmet av: Anette Vestvik

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

Hagegruppa tar hånd om vedlikehold.

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

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

Her er tilbudet:

"Vårt tilbud inneholder følgende:

· *Rigg og drift gravemaskin*

· *Oppgraving og bortkjøring av overskytende masser*

· Tilføre plantejord og kugjødselkompost

· Frakt av planter

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

Ca. 50 cm planteavstand på merket område

Deponiavgift vil komme i tillegg

Vår pris vil være Kr. 119.850,-"

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

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

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

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Brasel (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Brasel

Styremedlem (1 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Søreng Henriksen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristine Søreng Henriksen

ORDENSREGLER

FOR

S/E SINSENTERRASSEN 11-21

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

INNLEDNING

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

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

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

1. BRUK AV EGEN LEILIGHET (EIERSEKSJON)

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å montere parabol.

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

2. KLAGE OVER BRUDD PÅ REGLENE FOR RO OG ORDEN

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

3. BRUK AV TRAPPEOPPGANG OG KJELLER

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

Lek og unødig opphold i trappeoppganger er ikke tillatt.

Røyking i trappeoppgang, kjeller og vaskekjeller er ikke tillatt.

4. TRAPPEVASK

Trappevask utføres av firma.

5. LÅSING AV DØRER OG LUKKING AV VINDUER

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

6. BRUK AV GÅRDSPLASS OG FELLESOMRÅDER

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

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

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

7. FJERNING AV EGET SØPPEL OG AVFALL

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

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

Døren til søppelrommet skal til enhver tid holdes lukkes.

8. BRUK AV VASKERIET

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

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

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

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

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

9. PARKERINGSPLASSER

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

Parkeringsplassene tildeles etter følgende prioritering:

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

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

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

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

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

10. DUGNADSARBEID

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

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

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

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

VELKOMMEN TIL OSS I SAMEIET SINSENTERRASSEN 11 – 21

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

LITT HISTORIE.

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

SINSENTERRASSEN 11-21

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

HVEM-HVA-HVOR

NØKLER

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

SØPPEL

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

VASKERI

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

POLETTER

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

TRAPPEVASK

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

PARKERING

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

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

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

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

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

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

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

Skjema internkontroll Sinsenterrassen 11-21

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

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

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

Dette skjemaet må sendes inn av samtlige beboere.

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

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

VEDTEKTER
for
SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

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

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

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

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

Fellesanlegg, parkeringsplasser og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

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

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

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

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

§ 10. STYRET

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

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

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

§ 11. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

§ 12. FORRETNINGSFØRER

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

§ 13. MINDRETALLSVERN

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

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 15. SKADER / FORSIKRING

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

§ 16. GENERELLE PLIKTER

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

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 634-1935.

Ferdigattest.

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

under 24/12.1934, *anmeldte byggearbeide*

våningshus,

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

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

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

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning er der ikke funnet noget lovstridig.

Aker bygningskontroll 14de desember 1937.

Bygningschef.

Sluttet fe br. nr. 135.

Bygningsinspektør.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/11526-4	Belin Fatahi	10.11.2025

Adresse: Sinsenterrassen 11
Eiendom: 83/136
Ansvarlig søker: BALKONGTEAM AS
Tiltakshaver: SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

Ferdigattest – Sinsenterrassen 11-21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av balkonger, oppføring av nye og fasadeendringer, mottatt 01.10.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 01.10.2025.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Belin Fatahi
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

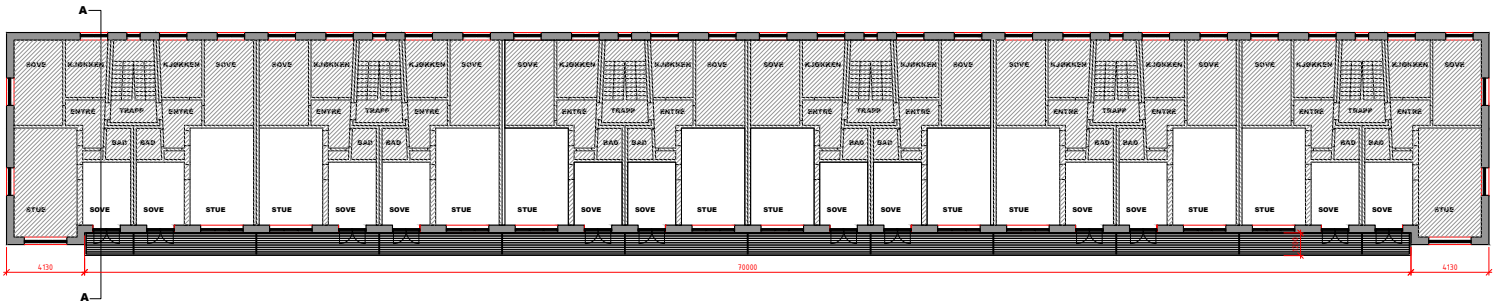
Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Plan_3_etasje
Plan_4_etasje
Snitt_og_fasade
Situasjonsplan
Plan_2_etasje

Mottakere:
BALKONGTEAM AS, Fredrik Granberg

Kopi til:
SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21, Markus Kristiansen



SKRAVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	SINSENTERRASSEN 11 - 22			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 4			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
28.10.2024	ALF	B-team FG	1:200	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B2433-03				
Prosjektnivå				
Byggesøknadstegninger		Godkjent for arbeidsmøte		

Bakkegården as
Sinsenveien 43B
0962 Oslo
mail@bb-bg.no
tel 22 35 10 70
NO:976084451 MVA
Ansvarlig søkerforetak
Mari Fredrik Dreiborg

SINSEN SØNDRE

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S

KVARTAL VIII BLOKK 23,24,25,26,27,28 M: 1:100

KRISTOFER LANGE TH. CHR. WALET ARKITEKTER MNAL

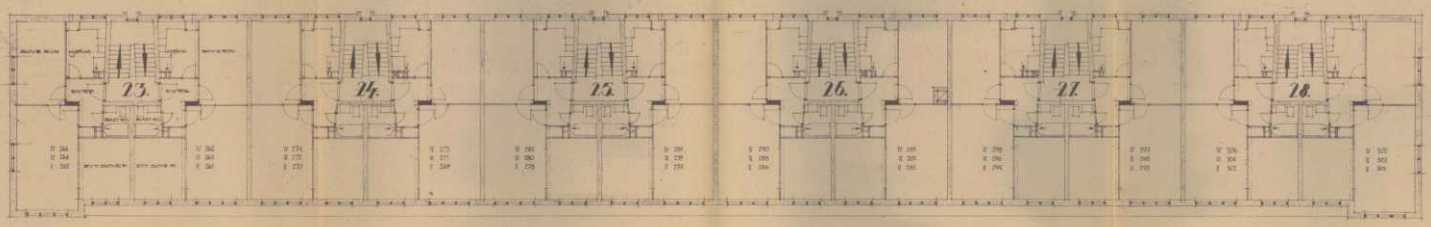
OSLO 15.12.1934.

25

Anm. Byggetillatelse 8/8-35 Sak nr. 37

OSLO BYGNINGSKONTROLL 10278 a 17.DEC.1935 Godkjent

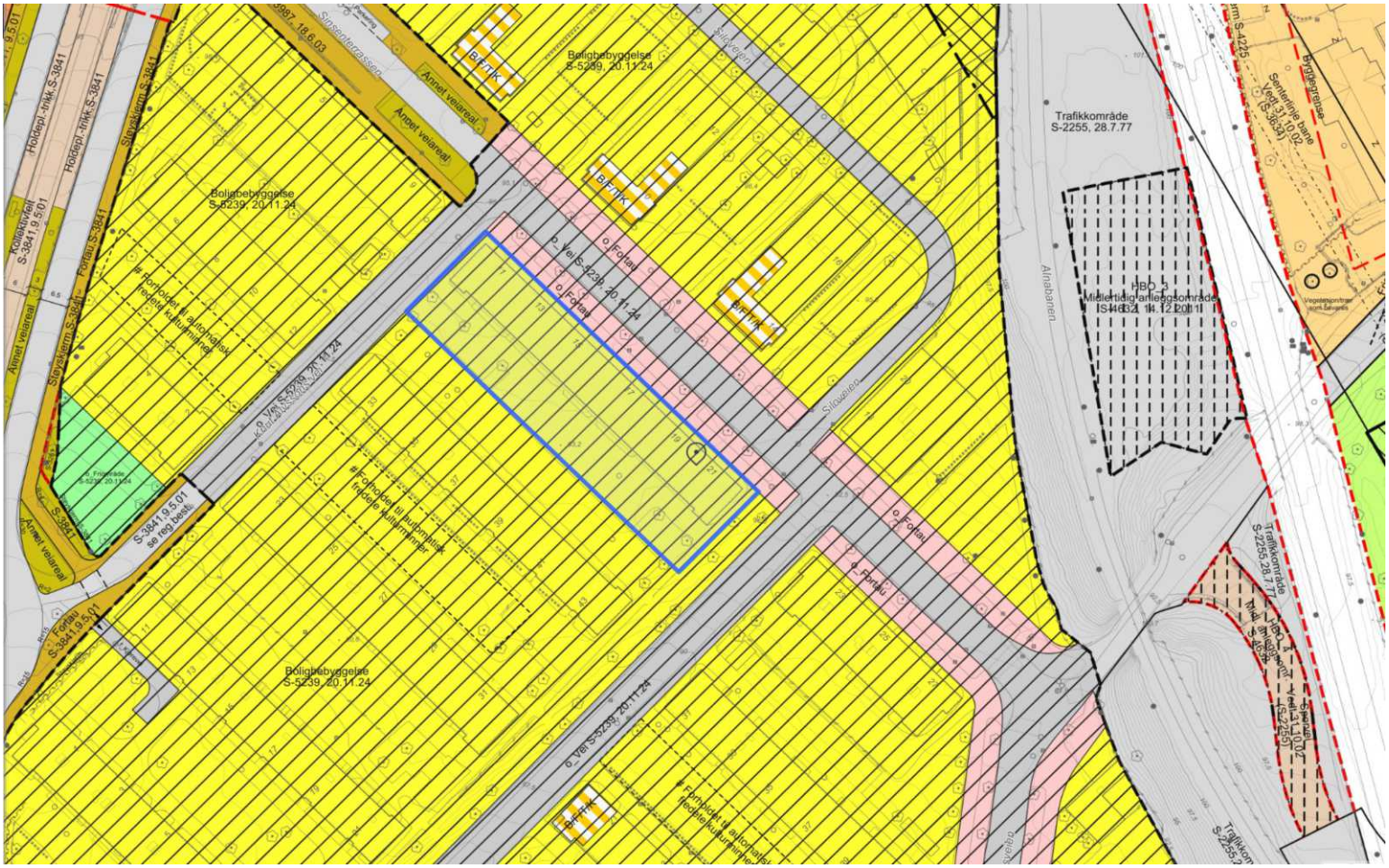
TAKPLAN



ETASJEPLAN 1.ETT

MÅT. 1:100 0. 5. 10. 15. 20. 25. 30. MTR.

Bebygd areal 829,50 m²


Boligbebyggelse
S-5239, 20.11.24
Trafikkområde
S-2255, 28.7.77
HBO_2
Midlertidig anleggsområde
Annet veiareal
Fortau S-3841
Holdepl.-trikk S-3841
Slingsekerm S-3841
Kollektivfelt
S-3841,9.5.01
Sluppenterrassen
Silovegen
Alnabanen
o_Fortau
o_Fortau
o_Vei S-5239, 20.11.24
o_Vei S-5239, 20.11.24
Forholdet til automatisk fredete kulturminner
S-3841,9.5.01
se reg.bestr.
Trafikkområde
S-2255,28.7.77
Senterlinje bane
Vedt.31.10.02
(S-3839)
Bygrense
Vegsteinsmur/rekke
som følgverk

S-5239

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

Vedtaksdato: 20.11.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202100768

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

1.1.1 Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

~~1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass~~

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

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

3.2 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

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

4.2 Kjøreveg

4.2.1 Felles kjøreveg

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

4.3 Fortau

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

5 Grønnstruktur

5.1 Friområde

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

Bestemmelser til hensynssoner

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

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

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

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

6.2.1 Bygninger

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

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

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

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

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

Takterrasser

Etablering av takterrasser er ikke tillatt.

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

Balkonger

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

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

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

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

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

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

6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trerekker

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

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

6.2.3 Trær

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

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

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

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

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

6.2.4 Dokumentasjonskrav

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #– forholdet til automatisk fredete kulturminner

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

OSLO KOMMUNE

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

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.

Sinsenterrassen 21

Nabolaget Sinsen - vurdert av 272 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	3 min 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Kuben videregående skole	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Sinsen barnehage (1-6 år) 131 barn	4 min 0.3 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.4 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 132 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Sinsen	2 min
Nærbutikken Schouterrassen	3 min

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Carl Berner passasjen	9 min
Vitusapotek Sinsen	11 min
Vinmonopolet Carl Berner	10 min

SPORT

Sinsenparken	3 min
Sinsen skole	5 min
Fresh Fitness Sinsen	7 min
SATS Carl Berner	7 min

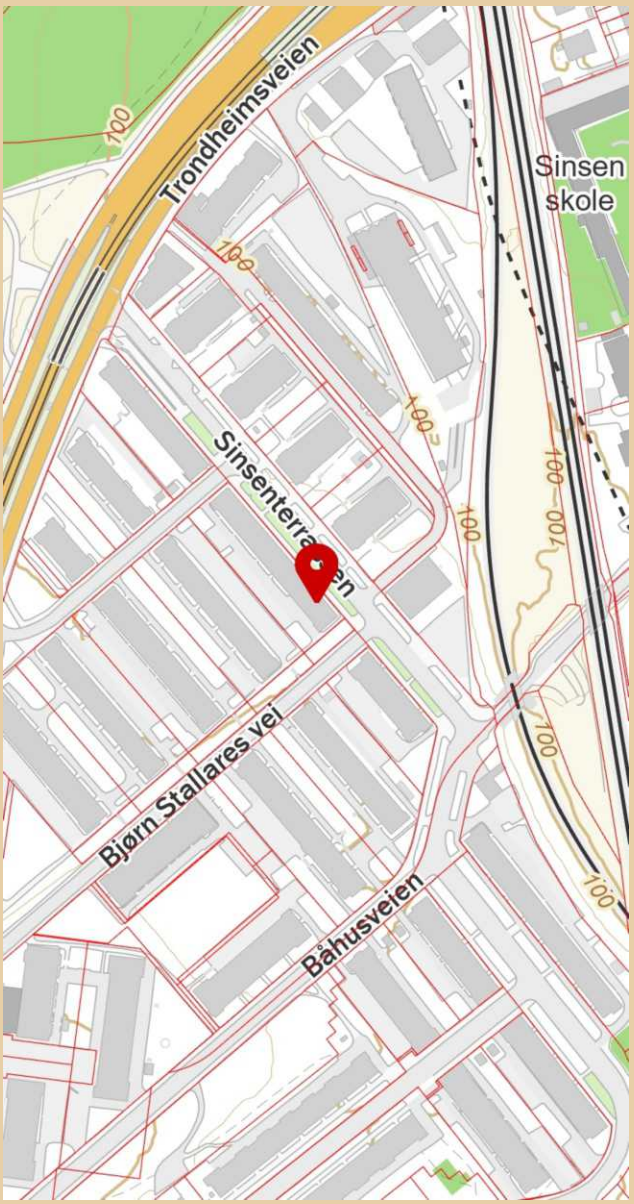
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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

Sinsenterrassen 21

Nabolaget Sinsen - vurdert av 272 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	3 min 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Kuben videregående skole	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sinsenterassen 11-21 - 11000	1 min
Sinsenterassen 11-21 - 10997	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

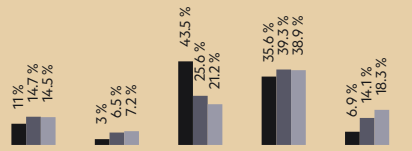
BARNEHAGER

Sinsen barnehage (1-6 år) 131 barn	4 min 0.3 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.4 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 132 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Sinsen	2 min
Nærbutikken Schouterrassen	3 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 56/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss

SPORT

Sinsenparken	3 min
Sinsen skole	5 min
Fresh Fitness Sinsen	7 min
SATS Carl Berner	7 min

«Gangavstand både til Marka og Sentrum. Enveiskjørte gater sørger for et lavt støy og trafikknivå. God tilgang på både t-bane, buss, trikk og tog. Særdeles fornøyd.»

— Sitat fra en lokalkjent

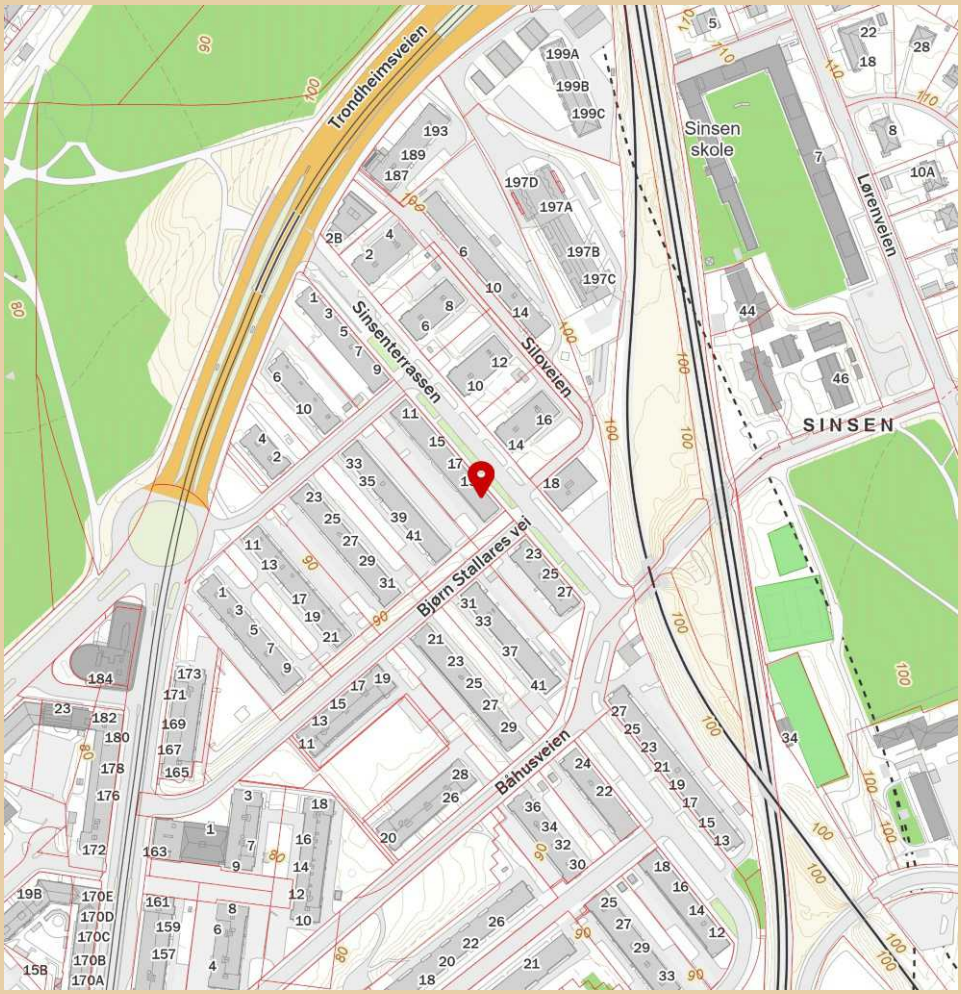
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Sinsenterrassen 21

Nabolaget Sinsen - vurdert av 272 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	3 min 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Kuben videregående skole	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Sinsen barnehage (1-6 år) 131 barn	4 min 0.3 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.4 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 132 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Sinsen	2 min
Nærbutikken Schouterrassen	3 min

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Carl Berner passasjen	9 min
Vitusapotek Sinsen	11 min
Vinmonopolet Carl Berner	10 min

SPORT

Sinsenparken	3 min
Sinsen skole	5 min
Fresh Fitness Sinsen	7 min
SATS Carl Berner	7 min

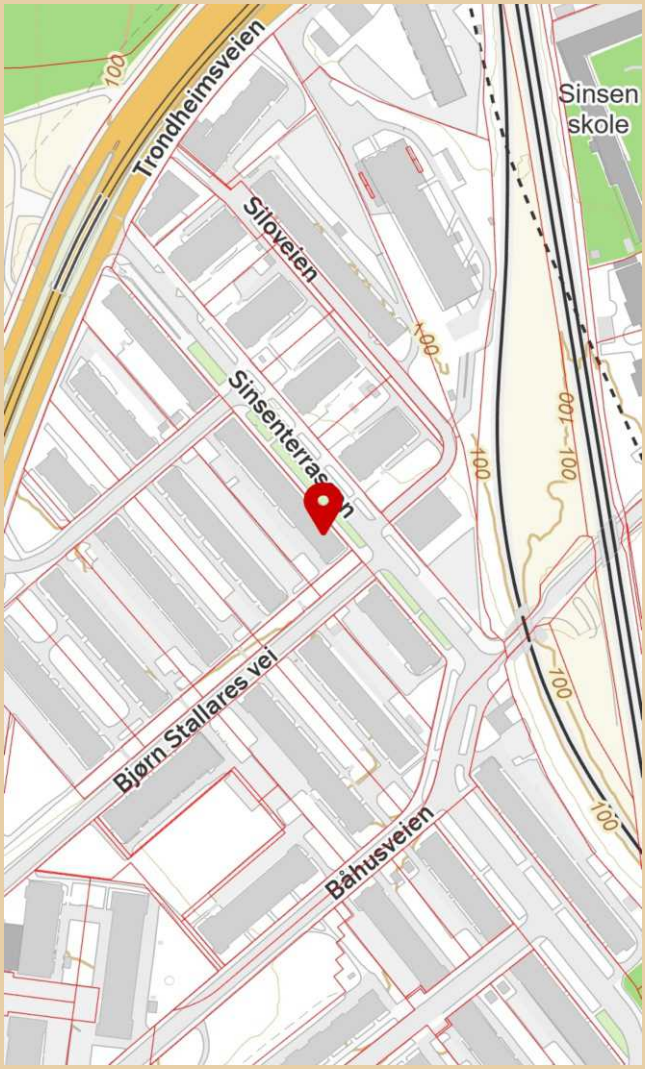
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sinsenterrassen 21, 0574 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 136, Snr. 48, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260290

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 31 016

E-post: oystein.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
