PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

SINSENVEIEN 27A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

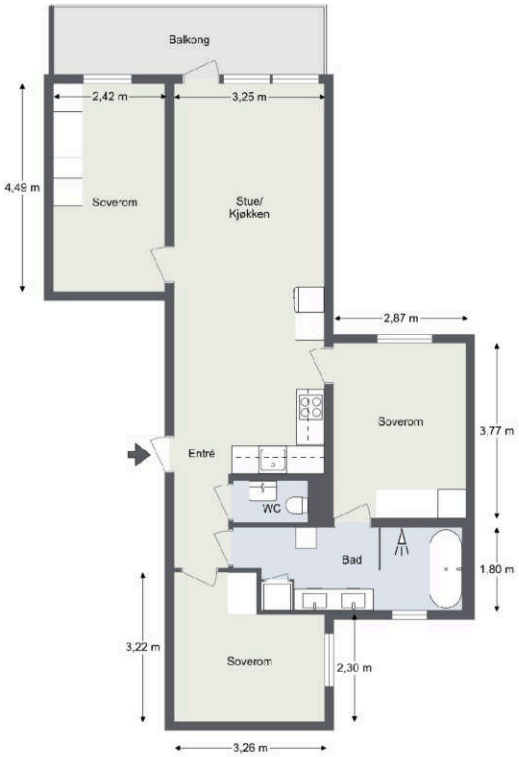
Tilstandsrapport

Sinsenveien 27 A, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 224, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 05.09.2025 **Rapportdato:** 11.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25335 **Referansenummer:** ST2074

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Stian Bakke

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 21 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

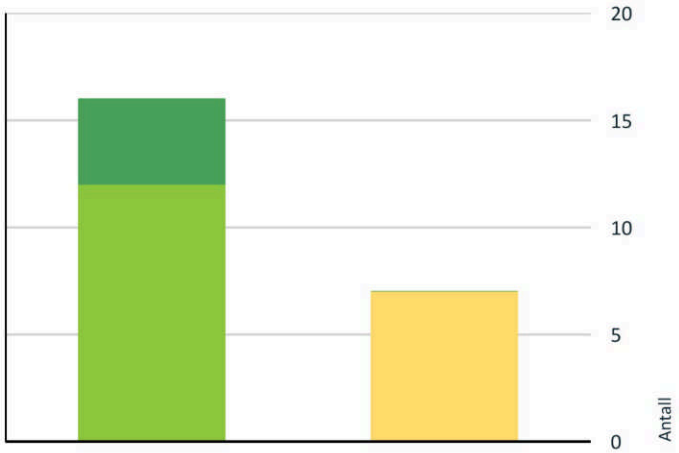
Leilighet i blokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekttegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

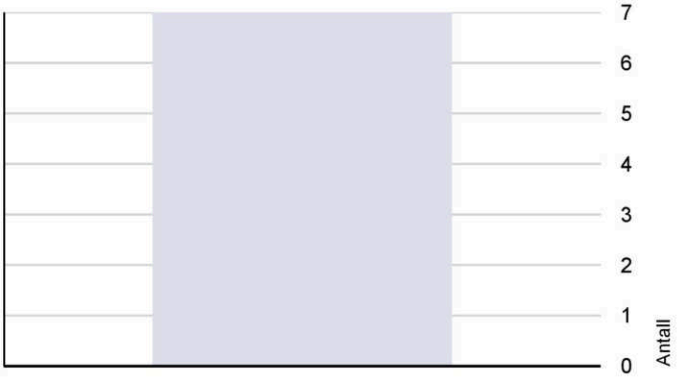
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 4 Etasje > WC-rom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	01.2023 - Totaloppussing Hovedsoverom – Egen regi 02.2023 - Totaloppussing Baderom – Hjelp Bygg AS 03.2023 - Oppussing Balkong – Egen regi 04.2023 - Totaloppussing Soverom (Nordside) - Egen regi 06.2023 - Riving av gang og tidligere bod - Hjelp Bygg 07.2023 - Legging av gulv i hovedrom – Egen regi 08.2023 - Lekting av tak i hovedrom – Yani Construct AS 09.2023 - Oppbygging nytt kjøkken - Egen regi + Rørleggeren Oslo AS 10.2023 - Riving gammelt kjøkken og avslutting av eldre rør - Rørleggeren Oslo AS + Yani Construct AS 11.2023 - Etablering Soverom (Sørside) - Egen Regi 11.2023 - Oppgradering sikringsskap – Sofienberg Elektro
2024	Modernisering	Mars 2024 så ble alle vinduene på hele boligen byttet ut i regi av Sameiet.
2025	Modernisering	Porttelefonen ble byttet ut i Mars. 2025 i regi av Sameiet.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Teglsteinsmur fra byggeår og panel.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 0 Vinduer

Trerammer med 3-lags energiglass fra 2024. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 8,75 m².
Treheller på balkongen.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett og fliser.
Overflater på vegger består av: Malte flater og vegg med spiler.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Downlights med dimmer i entré.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på ett soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 2 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis slitte dører og karmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på alle soverom.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Bad som er pusset opp i 2023 av Hjelp Bygg AS.

Det foreligger dokumentasjon på arbeider.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger på bad med malte flater og fliser.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør/vindu på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt. Det er viktig at det benyttes dusjvegg ved dusjing.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

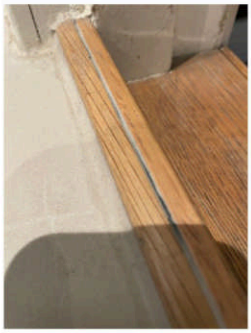
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og sluk under badekar.
Synlig membran ved terskel.

Det foreligger dokumentasjon på gulvmembran fra Membran Teknikk AS datert 04.01.2023.
Iflg. utførende er det lagt våtromsplater og malt smøremembran over.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: badekar, dusjplass med vegg, to servanter med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og soverom. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.





KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, lys/lyslist under overskap, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over integrert koketopp, integrert ovn, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.





Tilstandsrapport

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

4 ETASJE > WC-ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC-rom med veggmontert WC og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.
Mekanisk ventilasjon med tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.
Konsekvens: Ved eventuell lekkasje kan vann bli stående i konstruksjonen og lage skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap på soverom.
Flomsikring til gulv med sluk.

To stoppekraner i skap som stopper vannet på bad.
To stoppekraner i underskap på kjøkken. Disse stopper vannet på kjøkken og wc-rom.

Rør-i-rør vannsystem er ikke komplett med vannskap.

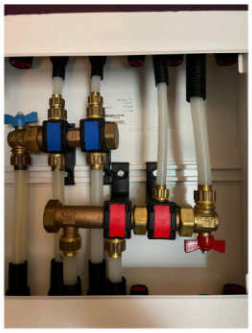
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av anlegget er av eldre dato.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skap soverom



Kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk og naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.
Bruk av ikke jordede kontakter.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

   Eier har fagbrev som elektriker type L og har utført arbeid på boligen. Dette inkluderer:
   -Opplegg til downlights i gang og kjøkken
   -Opplegg til lampe til stue og spisebord
   -Opplegg til varmeovn og kjøleskap
   -Opplegg til lampe og stikkontakt på soverom (Sør)
   -Opplegg til stikkontakt på soverom (Nord)

   2023: Sofienberg Elektro oppgraderte sikringsskapet og utførte en sluttkontroll av anlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

el-kontroll?
Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det derfor TG 2. Iht. forskrifter. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.





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

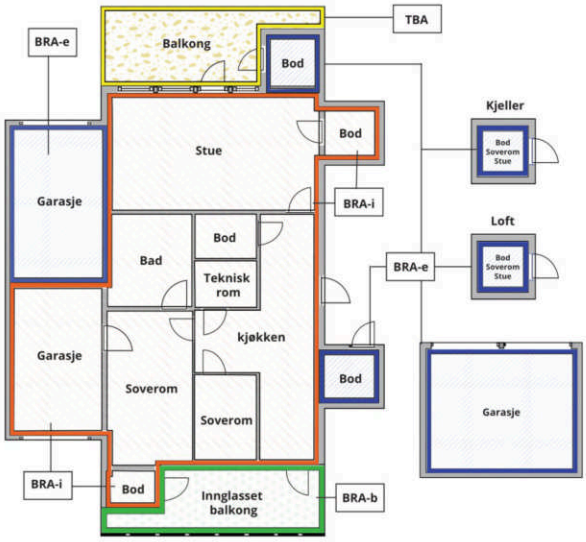
Hva er måleverdig areal?

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 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

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	74			74	9
Kjeller		2		2	
SUM	**74**	**2**			**9**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, WC-rom, Bad, 3 Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 2,1 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekttegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	74	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Andreas Melum Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	224		21	3764 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Sinsenveien 27 A

Hjemmelshaver
Andersen Andreas Melum, Allo Emeline Marie

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Sinsenveien 27	74 / 1814	Enqvist Eiendomsdrift AS	976688449

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et spennende område på Løren, rett ovenfor Carl Berners plass, Hasle og Økern.

Attraktiv beliggenhet i fredelige omgivelser, tilbaketrukket og samtidig sentralt med gangavstand til alt et rikt byliv kan tilby. Dette er en bolig som passer perfekt for de som ønsker å bo sentralt og samtidig skjermet, litt utenfor den indre bykjerne. Kort vei til skoler, barnehager, parkanlegg, kjøpesentra og god offentlig kommunikasjon.
Fra boligen er det enkel adkomst til Ring 3 som tar deg til bl.a. Storo Storsenter og BI Nydalen på under 5 minutter.
Ca. 7 minutters gange til Carl Berner med et godt utvalg av forretninger og ulike servicetilbud, og ca. 20 minutters gange til Grünerløkka med pulserende handlegater og et yrende kafé- og uteliv.

Av grønne lunger, har man skulpturparken ovenfor Løren Torg og flere andre parker kun en kort spasertur unna som bl.a. Torshovdalen og Ola Narr.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 4. etg. bestående av entré, bad, wc-rom, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og ett lite skap.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2022	Elektronisk avlest på EDR.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

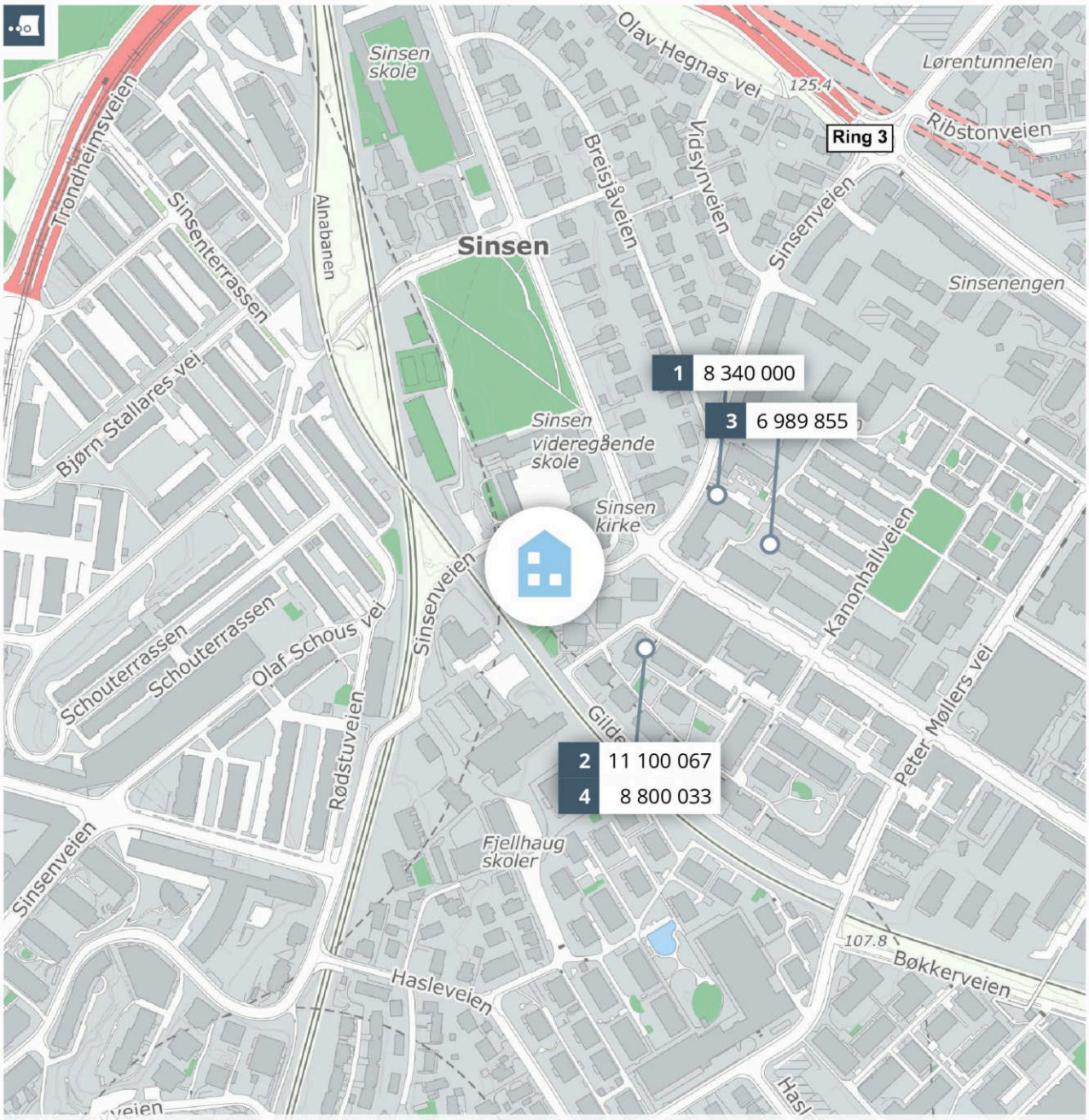
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ST2074

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

SINSENVEIEN 27 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 12.09.2025

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: Stian Bakke.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sinsenveien 27 A, 0585 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 83 BNR 224 FNR 0 SNR 21 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Frydenberg nord

Verdivurdert til

6 850 000

95 649	6 945 649	93 860
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	2 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	5 509
Formue	15 896
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sinsenveien 37				06.12.2024	7 780 000	**8 340 000**	0	8 340 000	**99 286**
	84 m²	2004	4. etg	3 sov						
2	Ullagerveien 1				24.06.2025	11 200 000	**11 100 000**	67	11 100 067	**95 690**
	116 m²	2013	4. etg	3 sov						
3	Kanonhallveien 12 E				29.04.2024	6 800 000	**6 965 000**	24 855	6 989 855	**94 458**
	74 m²	2006	1. etg	2 sov						
4	Ullagerveien 1				31.03.2025	8 500 000	**8 800 000**	33	8 800 033	**100 000**
	88 m²	2014	3. etg	3 sov						

Meget attraktiv 4-roms selveier leilighet med flotte utsikts- og solforhold. Leiligheten er gjennomført lekker. Alle rom utenom separat toalett ble oppusset i regi av eier i 2023. Leiligheten fremstår som meget lekker, med unike spennende løsninger og flotte farge- og materialvalg.

Leiligheten er gjennomgående med lys fra to sider. Stuen har en flott størrelse og har en sosial og hyggelig åpen løsning mot kjøkkenet, dette gir et luftig hyggelig og sosialt allrom som fungerer både til hverdags og fest. Av flere høydepunkt i leilighet må baderommet trekkes frem. Her har man et meget attraktiv og stort baderom, som gjør baderoms drømmen virkelig!

-Lekkert oppusset i 2023
-Toppleilighet
-Skjermet uten innsyn
-Stort gjennomført drømme bad
-Flott kjøkken med integrerte hvitevarer
-3 gode soverom
-En-stavs eikeparkett
-Spennende fargevalg
-Solrik balkong
-Flotte utsiktsforhold
-Gjennomgående med lys fra to sider
-Nye vinduer i 2024
-Parkeringsplass
-Frodige uteområder
-Sentralt

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.10.2022	11.10.2022	13.12.2022	5 000 000	5 300 000	0	5 300 000	2
09.02.2007		09.02.2007	-	980 000	-	980 000	3
18.03.2005	30.03.2005	09.05.2005	1 590 000	1 685 000	-	1 685 000	
11.05.2000		11.05.2000	-	1 295 000	-	1 295 000	
14.10.1994		14.10.1994	-	305 000	-	305 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Hele boligen er pusset opp.

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

Leiligheter til salgs i Frydenberg nord grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 933 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

Leiligheter solgt i Frydenberg nord grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

7.0M
6 820 000 Salgspris i snitt
6 701 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 295 Frydenberg nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd
105 991 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

93 860 Sinsenveien 27 A Totalpris 6 945 649

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251059

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Melum Andersen	Emeline Marie Allo

Gateadresse
Sinsenveien 27A

Poststed	Postnr
OSLO	0585

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært noen sprekker og soppskader ved fugen rundt sluket ved dusjen.

Document reference: 302251059

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenoverte badet.
Arbeid utført av	Hjelp Bygg

Filer

Sinsenveien 27A 0585 Oslo .pdf | ProtanSintef.pdf | Sinsenveien27A0585Oslo.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se vedlagt ZIP fil.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har fjernet og tettet vannrør i tidligere kjøkken. De har også "blindet" avløp på kjøkken.
Arbeid utført av	Rørleggersentralen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er vært fuktskade på tidligere kjøkkenrom. Dette ble utredet og fikset. Det er også fuktskade på vegg i trappeoppgang fra skaden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid på el-anlegget er foregått hovedsaklig av huseier da han har både utdanning (Elektroingeniør og Fagbrev gruppe L) og arbeidserfaring som tillater å gjøre det(Kilde DSB). Sofienberg Elektro har utført arbeid med totalutbytting på sikringsskap
Arbeid utført av	Sofienberg elektro & Huseier (har fagbrev gruppe L)

Filer

_samsvarserklaering Sinsenveien 27A.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 302251059

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført arbeid med lys på Balkong. Henviser til tidligere da eier innehaver krav for å utføre elektrisk arbeid i egen bolig
Arbeid utført av	Eier

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251059

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302251059

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Melum Andersen	7dc0a90bb9b0b06ec2bf 39952ccb0f824a1650ef	11.09.2025 13:14:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emeline Marie Allo	299aa6fb75b39c91917d52 4c6952b6d58cbcdb75	11.09.2025 13:17:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251059

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

PHM FORVALTNING AS
Tlf: 67818800, forvaltning@phm.no,
Gamle Drammensvei 40,
,
Norway

Stabekk, 02.09.25

Boligopplysninger

Seksjon: 21
Boligselskap: SAMEIET SINSENVEIEN 27 **Bolignr.:**
Adresse: Sinsenveien 27, 0585 OSLO **Etasje:** 1.etg
Areal:
Eier(e): Emeline Allo, Andreas Melum Andersen

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Felleskostnader	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222
Kabel TV	494	494	494	494	494	494
Lånekostander	793	793	793	793	793	793
Total	5 509	5 509	5 509	5 509	5 509	5 509

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 7% Annuitetslån, Info pr 01.08.25	12	1 226 325	95 649	05.03.24 - 05.03.43

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 7% Annuitetslån, Info pr 01.08.25	12	1 226 325	05.03.24 - 05.03.43

Selskap og eiendom

Selskap: SAMEIET SINSENVEIEN 27 (orgnr. 976688449)
Antall enheter: 28
Styrets e-post: styretsinsen@gmail.com
Styreleder: Vibeke-Maria Giil (45238894)
Forsikring: Gjensidige Forsikring ASA (Polise 82094588)
Festet tomt: Nei
Gnr/Bnr: 83/224
Dyrehold: Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett: Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld:	kr 102 432,00	**Andre inntekter:**	kr 550,00
Formue:	kr 15 896,00	**Utgifter:**	kr 8 228,00

Merknader

Sameiet har et IN-lån der noen av eierne har innfridd sin andel av fellesgjelden.

Dyrehold i sameiet er tillat ved forutsetning av at de ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiet har parkeringsplasser utenfor, reglement for parkering fås ved styret.

Ved utleie skal eier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, kopi av bekreftelse sendes til styreleder.

Fellesutgifter dekker bl.a. varmt vann, snøbrøyting, gressklipping, kommunale avgifter, grunnpakke Telia kollektiv tv-avtale, trappevask, forsikring av bygget.

Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøpere, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.
Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.
Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.
Salgspris for seksjonen.
Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2).
Ny adresse til selger.

Eierskiftemelding og all korrespondanse sendes e-post forvaltning@phm.no

Megler må forvisse seg om at det ikke er skyldige fellekostnader på oppgjørstidspunkt. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.150,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.570,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som kommer frem av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med. Det vises særlig til kontroll av seksjonens andel fellesgjeld og fellesformue, opp mot opplysninger gitt seksjonseier(e) i ligningsoppgave. Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Sameiet Sinsenveien 27

Protokoll for ordinært årsmøte 31.03.2025

9 av 28 mulige stemmegivere var representert.
9 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> Styreleder Kim Martinsen velges som møteleder og protokollfører. Vibeke-Maria Giil velges som protokollvitne og signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2024/2025 er vedlagt og anbefales tatt til orientering.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap og budsjett.

Årsresultatet for 2024 ble et underskudd på kr 1 670 681 mot budsjettert underskudd på kr 2 156 880. Resultatet er vesentlig bedre enn budsjettert, primært på grunn av at vindusprosjektet ble mye rimeligere enn først antatt. Underskuddet er dekket med låneopptak fra og innskudd fra seksjonseiere (IN-lån).

Samlet saldo på bankkonto var ved utgangen av året kr. 105 724.

Restgjeld per utgangen av året utgjorde kr. 1 247 492 og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader på de eiere som deltar på lånet.

Til orientering vedlegges budsjettet for 2025 med et forventet resultat på kr 130 865.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Honorar til styremedlemmer, eks. styreleder, godkjennes og settes til kr. 35.000+AGA.
Honorar til styreleder på kr. 52.269+mva godkjennes.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Forslag godkjennes.

Mot: 0 stemmer

Forslag godkjennes ikke.

Sak 5: Porttelefon

Det gamle porttelefonanlegget virker ikke i alle leiligheter og er modent for utskifting. I 2023 valgte styret å løse problemet ved å inngå avtale om digital porttelefon med firma Unloc, som på det tidspunktet hadde en kampanje med gratis installasjon. Unloc abonnementet koster ca kr 46.000 inkl mva per år, og er oppsigelig med kort frist.
Vi har i praksis 3 alternativer:
1. Vi sier opp abonnementet med Unloc og installerer nytt anlegg. Firma Assistent Partner kan levere anlegg med nedtrekksmeny og mulighet for video til ca kr 123.000.
2. Vi sier opp abonnementet med Unloc og reparerer/skifter de delene av eksisterende anlegg som ikke virker. Eventuell utskifting av svarapparater i leiligheter bekostes av seksjonseier.
3. Vi fortsetter med Unloc som idag, uten endringer. Det må da påregnes at det gamle

anlegget ikke lenger vil bli vedlikeholdt, og på sikt fjernet.

Alternativ 1 har den fordelen at vi får et helt nytt anlegg, med garanti den første tiden. Ulempen er kostnaden som vil medføre litt svak likviditet i en periode. Seksjonseierne bes ta hensyn til en mulig kapitalinnkalling dersom sameiet får betydelige uforutsette kostnader i 2025.
Alternativ 2 er det billigste, men også minst levedyktige alternativet. Det er usikkert hvor lenge det vil være mulig å holde liv i det gamle anlegget, og kostnader til vedlikehold må påregnes.
Alternativ 3 har en høy men forutsigbar kostnad, og anbefales ikke av styret.

Alternativ 1 - Vedtatt med 8 stemmer

Alternativ 1, nytt porttelefon anlegg.

Alternativ 2 - 1 stemme

Alternativ 2, reparer det gamle porttelefon anlegget.

Mot: 0 stemmer

Alternativ 3, fortsett med Unloc.

Totalt antall stemmer: 9

Sak 7: Personvalg

Styreleder Kim Martinsen og styremedlem Vibeke-Maria Giil var valgt for 2 år i 2023, og er på valg i år. Styremedlem Erik Andreassen var valgt for 2 år i 2024, og er ikke på valg.
Varamedlemmer velges alltid for 1 år, og er på valg.
Kim Martinsen stiller til valg som styreleder for kommende periode på 2 år. Vibeke-Maria Giil stiller til valg som styreleder og ønsker en periode på 1 år. Vibeke-Maria Giil stiller til valg som styremedlem, og det gjør også Lars Erik Mørch. Valg av styreleder gjennomføres først, og kandidater til verv som styremedlem er avhengig av utfallet.

Styreleder (2 år)

Vibeke-Maria Giil enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Lars Erik Mørch enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Henrik Frandsen 1. valg - enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 31.03.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Martinsen, Kim Erik	**2025-03-31**	**Giil, Vibeke-maria**	**2025-03-31**

Identifikasjon

bankID Martinsen, Kim Erik

Identifikasjon

bankID Giil, Vibeke-maria

styret.com

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

Innkalling til ordinært årsmøte 31.03.2025 for Sameiet Sinsenveien 27.

Møtested:
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap og budsjett.
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Porttelefon
Sak 7: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Styreleder Kim Martinsen velges som møteleder og protokollfører. Vibeke-Maria Giil velges som protokollvitne og signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2024/2025 er vedlagt og anbefales tatt til orientering.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap og budsjett.

Årsresultatet for 2024 ble et underskudd på kr 1 670 681 mot budsjettert underskudd på kr 2 156 880. Resultatet er vesentlig bedre enn budsjettert, primært på grunn av at vindusprosjektet ble mye rimeligere enn først antatt. Underskuddet er dekket med låneopptak fra og innskudd fra seksjonseiere (IN-lån).

Samlet saldo på bankkonto var ved utgangen av året kr. 105 724.

Restgjeld per utgangen av året utgjorde kr. 1 247 492 og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader på de eiere som deltar på lånet.

Til orientering vedlegges budsjettet for 2025 med et forventet resultat på kr 130 865.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Sak 4: Styrehonorar

Honorar til styremedlemmer, eks. styreleder, godkjennes og settes til kr. 35.000+AGA.
Honorar til styreleder på kr. 52.269+mva godkjennes.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Forslag godkjennes.

Mot
Forslag godkjennes ikke.

Sak 5: Porttelefon

Det gamle porttelefonanlegget virker ikke i alle leiligheter og er modent for utskifting. I 2023 valgte styret å løse problemet ved å inngå avtale om digital porttelefon med firma Unloc, som på det tidspunktet hadde en kampanje med gratis installasjon. Unloc abonnementet koster ca kr 46.000 inkl mva per år, og er oppsigelig med kort frist.
Vi har i praksis 3 alternativer:
1. Vi sier opp abonnementet med Unloc og installerer nytt anlegg. Firma Assistent Partner kan levere anlegg med nedtrekksmeny og mulighet for video til ca kr 123.000.
2. Vi sier opp abonnementet med Unloc og reparerer/skifter de delene av eksisterende anlegg som ikke virker. Eventuell utskifting av svarapparater i leiligheter bekostes av seksjonseier.
3. Vi fortsetter med Unloc som idag, uten endringer. Det må da påregnes at det gamle anlegget ikke lenger vil bli vedlikeholdt, og på sikt fjernet.

Alternativ 1 har den fordelen at vi får et helt nytt anlegg, med garanti den første tiden. Ulempen er kostnaden som vil medføre litt svak likviditet i en periode. Seksjonseierne bes ta hensyn til en mulig kapitalinnkalling dersom sameiet får betydelige uforutsette kostnader i 2025.
Alternativ 2 er det billigste, men også minst levedyktige alternativet. Det er usikkert hvor lenge det vil være mulig å holde liv i det gamle anlegget, og kostnader til vedlikehold må påregnes.
Alternativ 3 har en høy men forutsigbar kostnad, og anbefales ikke av styret.

Alternativ 1
Alternativ 1, nytt porttelefon anlegg.

Alternativ 2
Alternativ 2, reparer det gamle porttelefon anlegget.

Mot
Alternativ 3, fortsett med Unloc.

Sak 7: Personvalg

Styreleder Kim Martinsen og styremedlem Vibeke-Maria Giil var valgt for 2 år i 2023, og er på valg i år. Styremedlem Erik Andreassen var valgt for 2 år i 2024, og er ikke på valg.
Varamedlemmer velges alltid for 1 år, og er på valg.
Kim Martinsen stiller til valg som styreleder for kommende periode på 2 år. Vibeke-Maria Giil stiller til valg som styreleder og ønsker en periode på 1 år. Vibeke-Maria Giil stiller til valg som styremedlem, og det gjør også Lars Erik Mørch. Valg av styreleder gjennomføres først, og kandidater til verv som styremedlem er avhengig av utfallet.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Vibeke-Maria Giil
- Kim Martinsen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Vibeke-Maria Giil
- Lars Erik Mørch

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Henrik Frandsen

Sameiet Sinsenveien 27, 0585 Oslo
Årsrapport for 2024

Styret

Sameiet har i 2024/25 hatt følgende styre:

Styreleder:	Kim Martinsen	(valgt i 2023 for 2 år)
Styremedlem:	Erik Andreassen	(valgt i 2024 for 2 år)
Styremedlem:	Vibeke-Maria Giil	(valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem:	Lars Erik Mørch	(valgt i 2024 for 1 år)
Varamedlem:	Eivind Nordhus	(valgt i 2024 for 1 år)

Forretningsfører og revisor

Forretnings- og regnskapsfører er PHM Forvaltning AS (Tidl. Sefbo Forvaltning AS), Gml. Drammensvei 40, 1369 Stabekk. Org. 977 023 017 - E-post: forvaltning@phm.no. Revisor er BDO AS

Organisasjonsnummer

Sameiets organisasjonsnummer er 976 688 449.

Regnskap og fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir det framlagte resultatregnskapet og balanse for regnskapsåret med tilhørende noter et riktig inntrykk for sameiets stilling og resultat av virksomheten. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Økonomi og budsjett

Resultatregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 1.670.681 mot budsjettert underskudd på kr. 2.156.880. Resultatet er kr 486.199 bedre enn budsjettert, hovedsaklig på grunn av at vindusutskiftingen til slutt kostet mindre enn antatt. Styret byttet forsikringsselskap fra Gjensidige til Protector, og dette har også bidratt med en årlig besparelse på ca kr. 40.000. Det vises ellers til regnskap med noter.

Arbeidsmiljø

Sameiet hadde ingen ansatte i 2024. Arbeidsmiljøet i styret anses som godt.

Ytre miljø

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø mer enn hva som er vanlig for et boligsameie.

Bygninger og forsikringer

Sameiet består av 28 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnummer 83, bruksnummer 224 i Oslo kommune.

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Protector Forsikring; Polisenummer: 3233832

Organisasjonsnr.: 976 688 449
Postadresse: Sinsenveien 27
v/Sefbo Forvaltning AS
Gml Drammensv 40, 1369 Stabekk
Bank: 1503.33.36028

Eierskifter

Det ble gjennomført 2 eierskifter i 2024. Styret ønsker nye eiere hjertelig velkommen!

Styrets arbeid og møtevirksomhet 2023/24

Styret har avholdt 4 styremøter siden ordinært årsmøte 2024. Styret har løpende dialog per telefon og e-post utenom styremøter.

Hovedoppgavene til styret har vært

- Avholdt dugnad.
- Byttet forsikringsselskap.
- Oppfølging av siste fase av vindusutskifting.
- Fortsatt oppfølging av avvik i ventilasjonsanlegget.
- Utbedring av asfaltdekke på parkeringsplass.
- Oppfølging av Oslo kommunes planer på naboeiendom.
- Diverse mindre vedlikeholdsoppgaver.
- Utarbeidet budsjett for 2025.

Vaktmester

Sameiet har ikke egen vaktmester, men vår gode nabo og styremedlem Erik Andreassen stiller opp, slik at vi fortsatt ikke trenger annen vaktmestertjeneste.

Serviceavtaler

Rene Trapper for vask av oppgangene, Vaktmesterkompaniet for snøbrøyting/strø , og Thuja mot felles hage videreføres. Stell av grøntområde PHM.

Informasjonskanal

Styrets e-post: styretsinsen@gmail.com

Sameiets egen hjemmeside (https://secure.styret.com/homepage/index/423)

Oslo, 16.03.2025

Styret i Sameiet Sinsenveien 27

Kim Martinsen	Erik Andreassen	Vibeke-Maria Giil
Styreleder (sign.)	Styremedlem (sign.)	Styremedlem (sign.)

Sinsenveien 27 - Årsrapport 2024.pdf

Navn	Dato
Andreassen, Erik	**2025-03-21**

Identifikasjon

bankID Andreassen, Erik

Navn	Dato
Martinsen, Kim Erik	**2025-03-21**

Identifikasjon

bankID Martinsen, Kim Erik

Navn	Dato
Giil, Vibeke-maria	**2025-03-20**

Identifikasjon

bankID Giil, Vibeke-maria

styret.com

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

Sameiet Sinsenveien 27

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Sinsenveien 27

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		1 200 012	1 119 034	1 200 012	1 260 013
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		151 956	134 596	151 956	162 593
Inntekter renter/ avdrag lån		98 275	468 162	92 322	92 322
Andre inntekter	1	135 069	0	0	0
Sum inntekter		**1 585 312**	**1 721 792**	**1 444 290**	**1 514 928**
Kostnader					
Lønn	2	34 230	57 050	34 230	34 230
Kommunale avgifter		304 124	262 306	295 000	295 000
Strøm og varme		143 242	179 008	200 000	200 000
TV og bredbånd		151 930	144 845	152 000	162 593
Andre driftskostnader	3	67 525	32 110	36 000	36 300
Vaktmester og renhold	4	186 773	219 849	158 940	158 940
Reparasjon og vedlikehold	5	2 002 238	202 038	2 388 000	188 000
Honorarer	6	142 094	140 583	157 000	157 000
Forsikring		109 495	104 052	112 000	73 000
Sum kostnader		**3 141 650**	**1 341 839**	**3 533 170**	**1 305 063**
Driftsresultat		**-1 556 338**	**379 953**	**-2 088 880**	**209 865**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		13 487	13 120	11 000	0
Finanskostnader		127 830	0	79 000	79 000
Sum finans	7	**-114 343**	**13 120**	**-68 000**	**-79 000**
Resultat		**-1 670 681**	**393 073**	**-2 156 880**	**130 865**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		19 862	7 522
Forskuddsbetalte kostnader		264 057	197 101
Sum fordringer	**8**	**283 919**	**204 623**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**105 724**	**603 369**
Sum omløpsmidler		**389 643**	**807 991**
Sum eiendeler		**389 643**	**807 991**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	10	679 409	679 409
Årets resultat		-1 670 681	0
Sum egenkapital		**-991 272**	**679 409**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	11	1 247 492	0
Sum langsiktig gjeld		**1 247 492**	**0**
Leverandørgjeld		22 683	40 190
Påløpte renter		7 660	0
Påløpte kostnader		72 303	72 906
Annen kortsiktig gjeld		30 776	15 487
Sum kortsiktig gjeld		**133 423**	**128 583**
Sum egenkapital og gjeld		**389 643**	**807 991**

OSLO, 31.12.2024
Sameiet Sinsenveien 27

Kim Erik Martinsen Styrets leder	Vibeke-Maria Giil Styremedlem	Erik Andreassen Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ekstraordinær innbetaling	100 001	0	0	0
Postkasseskilt og nøkler	1 559	0	0	0
Refusjoner skade	33 509	0	0	0
Sum andre inntekter	**135 069**	**0**	**0**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	30 000	50 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	7 050	4 230	4 230
Sum lønnskostnader	**34 230**	**57 050**	**34 230**	**34 230**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 30 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie av lokaler	3 620	6 500	4 000	4 000
Lyspærer og batterier	0	719	0	0
Porttelefon	43 380	0	0	0
Dugnad og utlegg	3 220	885	0	0
Leie datasystemer	0	3 450	0	0
Redskap og verktøy	0	0	2 500	2 500
Inventar	0	0	5 000	5 000
Driftsmateriale	0	5 871	5 000	5 000
Styreportal	7 853	4 979	5 000	5 000
Data/EDB-kostnad	0	2 624	2 500	2 500
Porto	241	21	1 500	1 500
Dokumentproduksjon	2 819	2 236	0	0
Huseiernes Landsforbund	2 130	1 990	2 000	2 300
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	4 061	2 834	3 500	3 500
Annen kostnad	200	0	5 000	5 000
Sum andre kostnader	**67 525**	**32 110**	**36 000**	**36 300**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	53 222	65 308	53 220	53 220
Matteleie	20 783	5 302	18 720	18 720
Avfall og deponikostnader	20 272	28 080	7 000	7 000
Gressklipping, gartnerarbeide	10 803	57 628	30 000	30 000
Snørydding/strøing/feiing	81 692	63 532	50 000	50 000
Sum vaktmester og renhold	**186 773**	**219 849**	**158 940**	**158 940**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygninger	0	41 250	50 000	50 000
Vedlikehold utendørs	647	31 100	40 000	40 000
Vedlikehold porttelefon	185 063	0	0	0
Vedlikehold parkering	8 964	11 973	10 000	10 000
Vedlikehold elektrisk	12 953	12 883	15 000	15 000
Vedlikehold dører/låser	0	24 150	38 000	38 000
Vedlikehold vann/avløp	45 870	2 788	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	67 894	25 000	25 000
Vedlikehold vinduer	1 748 741	0	2 200 000	0
Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Vedlikehold annet	0	0	10 000	10 000
Sum vedlikehold	**2 002 238**	**202 038**	**2 388 000**	**188 000**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Honorar revisjon	9 224	8 154	9 000	9 000
Honorar ekstern styreleder	65 336	66 875	60 000	60 000
Forretningsførsel fast	66 915	64 310	68 000	68 000
Forretningsførsel diverse	619	1 244	20 000	20 000
Sum honorar	**142 094**	**140 583**	**157 000**	**157 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon. Revisjonsselskapet er BDO. Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekt felleskostnader	107	456	0	0
Renteinntekter bank	2 211	2 285	0	0
Kundeutbytte	11 169	10 380	11 000	0
Sum finansinntekter	**13 487**	**13 120**	**11 000**	**0**
Annen rentekostnad	27	0	0	0
Renter/omk 1636.81.69793	83 428	0	0	0
Rentekostnader lån	0	0	79 000	79 000
Annen finanskostnad	44 375	0	0	0
Sum finanskostnader	**127 830**	**0**	**79 000**	**79 000**
Sum finans	**-114 343**	**13 120**	**-68 000**	**-79 000**

Note 8 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-16 867	-7 965
Fordringer felleskostnader	13 909	7 522
Motkonto 1500	16 867	7 965
Avregning IN-lån	5 953	0
Sum kundefordringer	**19 862**	**7 522**
Forskuddsbetalte kostnader	264 057	197 101
Sum andre fordringer	**264 057**	**197 101**
Sum fordringer	**283 919**	**204 623**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i DnB.
Drift kr. 103 228
Kapital kr 2 496
Skattetrekk i form av bunde midler kr 0

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	679 409	286 335
Årets resultat	-1 670 681	393 073
Egenkapital 31.12	**-991 272**	**679 409**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er negativ egenkapital reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Note 11 Langsiktig gjeld

IN-lån 1636.81.69793		
Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2024	1 270 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	22 508	
Lånesaldo 31.12		1 247 492
Beregnet innfrielsesdato: 05.03.2044		
Sum langsiktig gjeld		**1 247 492**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**1 100 000**	
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 247 492	

Individuell nedbetaling av lån. Boligselskapet bruker gjeldsløsning som behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapet regnskap ved innfrielse av gjeld. Innbetalinger på IN-lån er ikke sikret med inntredelserett i lånet (banken tilbyr ikke dette for eierseksjonssameie), og det følger derfor en risiko for seksjonseier som har innbetalt IN-lån ved at man fortsatt er solidarisk ansvarlig for hele lånet.

	2024	2023
Innkrevet renter og avdrag	92 322	0
Avdrag bank	22 508	0
Renter bank	75 767	0
Avregning	5 953	0

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**679 409**	**286 335**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-1 670 681	393 073
Fradrag for avdrag langsiktig lån	1 247 492	0
B. Årets endring i disponible midler	-423 189	393 073
C. Disponible midler 31.12	**256 220**	**679 409**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

Sinsenveien 27 - Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato
Giil, Vibeke-maria	**2025-03-20**

Identifikasjon

bankID Giil, Vibeke-maria

Navn	Dato
Andreassen, Erik	**2025-03-21**

Identifikasjon

bankID Andreassen, Erik

Navn	Dato
Martinsen, Kim Erik	**2025-03-21**

Identifikasjon

bankID Martinsen, Kim Erik

styret.com

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sinsenveien 27

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sinsenveien 27.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: TBNO1-ARK73-FR8XX-0G73G-76LXC-5QN3V

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TBNO1-ARK73-FR8XX-0G73G-76LXC-5QN3V

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-24 07:16:31 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TBNO1-ARK73-FR8XX-0G73G-76LXC-5QN3V

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SINSENVEIEN 27, 0585 OSLO

Vedtatt i årsmøte
Den 21. mars 2023
i samsvar med lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
og erstatter tidligere vedtekter

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er: Sameiet Sinsenveien 27, 0585 Oslo, og har gårdsnummer 83 og bruksnummer 224 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 22. juni 1994

Sameiet består av 27 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Det skal betales et gebyr til forretningsfører i forbindelse med salg/overdragelse av en seksjon. Se punkt 9.1.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Det gis ikke anledning til at eier kan fremleie parkeringsplass på sameiets eiendom. Ei heller skal parkeringsplass lånes bort over tid.
Parkeringsplassen skal kun benyttes av sameiets eiere / beboere og deres (korttids)besøkende.
Alle parkerte kjøretøy skal ha synlig, gyldig P-bevis.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Internett, kabeltv eller ligningene fordeles ikke etter brøk.

Felles fordeles etter opp-delingsbegjæring av xx/xx-19xx, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Nettoareal fordeles slik:

Andel 60/1814	Seksjon nr. 2, 3, 4, 7, 10, 15, 18, 23, 26.
Andel 63/1814:	Seksjon nr. 6, 8, 9, 11, 14, 16, 17, 19, 22, 24, 25, 27.
Andel 74/1814:	Seksjon nr. 1, 5, 12, 13, 20, 21, 28

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, og 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene(og styreleder) tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

I forbindelse med overdragelse eller salg av seksjon kan forretningsfører kreve et eierskiftegebyr. Gebyret skal ikke være høyere enn gjengs i markedet, og skal godkjennes av styret.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Signert av protokollfører og andre som ble valgt til å signere protokollen på årsmøtet.

Oslo, 21. mars 2023

ORDENSREGLER
FOR SAMEIET SINSENVEIEN 27, 0585 OSLO

Vedtatt i ordinært årsmøte den 22. mars 2022
og erstatter tidligere ordensregler

BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Sameier plikter å følge husordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av andre husstandsmedlemmer, samt andre som gis adgang til leiligheten. Dersom sameier ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige eller gjentatte brudd forlange at sameier flytter.

BRUK AV LEILIGHETEN

Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Banking, boring eller annen bruk av støyende verktøy er tillatt mellom kl. 07.30 til 19.00 på hverdager. Lørdag k1. 12.00 til 17.00. På søndager og offentlige helligdager (røde dager) skal det ikke brukes støyende verktøy.

Ved bruk av musikkinstrumenter eller musikkanlegg / TV, skal disse brukes slik at naboene ikke blir forstyrret. Ved støyende oppussing, selskaper eller fester, skal naboer som kan tenkes å bli sjenert av dette, varsles. Det skal ellers være vanlig ro i leiligheten etter kl. 22.00.

Alle rom må holdes oppvarmet, slik at vannledninger ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.

Ventilene til ventilasjonsanlegget skal være frie og det er ikke tillatt å koble til elektriske vifter. Ventiler og kanaler innenfor skal rengjøres jevnlig. Kjøkkenviften skal ikke kobles på ventilasjonsanlegget. Det må brukes kullfilter som rengjøres jevnlig.

Det er ikke tillatt a kaste ned gjenstander, riste tøy eller tepper fra vinduer eller balkonger. Ved røyking eller grilling på veranda må det vises hensyn til naboer. Passiv røyking er dokumentert skadelig for andre. Ikke tillatt med kullgrill på veranda, dette er tillatt kun i sandkasseområdet.

Sameier er ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon, samt balkong / terrassegulv og yttervegg i forbindelse med disse.

Antenner o.l. kan kun settes opp etter styrets godkjenning. Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket på veranda.

BRUK AV FELLES INNEAREAL

Beboere skal holde oppganger og kjellerboder rene.

Det er ikke tillatt å oppbevare sko og annet fottøy utenfor egen inngangsdør, da dette begrenser vasking og fri ferdsel.

ORDENSREGLER
FOR SAMEIET SINSENVEIEN 27, 0585 OSLO

I felles trapperom skal det kun oppbevares barnevogner og rullestoler som er i stadig bruk. Andre typer private eiendeler skal ikke oppbevares i felles trapperom.

Opphold og lek i trappeoppgang og kjeller er forbudt. Tilgrising og unødvendig støy er ikke tillatt.

Inngangsdøren og dører til fellesrom skal alltid være låst. Lyset slukkes når man forlater disse.

Bodganger: Det skal ikke oppbevares private gjenstander i bodgangene. Verken på gulv, vegger eller i tak.
Sykkelboder: I sykkelbodene skal det kun oppbevares sykler og sportsartikler.

Private eiendeler som oppbevares ulovlig på fellesareal, kan fjernes av styret i sameiet. Det skal varsles på forhånd, slik at eier får mulighet til selv å fjerne eiendelene.

BRUK AV FELLES UTEAREAL

Søppel kastes i container i søppelrom (plast, mat- og restavfall) eller på annen anvist plass. Det må pakkes forsvarlig inn. Det må ikke kastes glass, metall, brennende, eller lett antennelig avfall i container. Søppelrom og container må rengjøres ofte. Papp og papir skal kastes i container på utsiden. Gjenstander som er for store til å kastes i container, må fjernes av sameier og skal ikke henstilles på eiendommen.

Det er ikke tillatt å oppbevare private gjenstander eller søppel på utendørs fellesområde.

Beboere plikter å verne om plener, beplantninger og andre fellesanlegg. Det er ikke tillatt å kaste søppel på sameiets område. Skadevolderen er ansvarlig for reparasjoner etter hærverk - og ekstra omkostninger som måtte bli nødvendig som følge av dette. Tørking og lufting av tøy må ikke skje til sjenanse for andre.

Kjøring, parkering av biler og andre motorkjøretøyer er ikke tillatt på gang og sykkelveier, eller foran inngangspartiene. Unntatt er syketransport, legebesøk, møbeltransport eller annen transport av tunge eller uhåndterlige kolli. Styret kan gi dispensasjon fra denne bestemmelse til uføre som er avhengig av transport helt frem til inngang. Kjøretøyet skal i så fall parkeres på plass anvist av styret. Parkeringstillatelsen skal være synlig utenfra hele tiden kjøretøyet står parkert. Styret og sameiet har intet ansvar for skader påført kjøretøy under parkering på sameiets omrade.

Campingvogner kan kun hensettes i en uke før og etter ferie. Konferer med styret om hensetting. Tilhenger / lastebiler skal ikke parkeres på parkeringsplassen uten tillatelse fra styret.

EL-sparkesykler skal ikke parkers på sameiet eiendom, i eller ved innkjøring til sameiets eiendom.

Biler kan kun stå ved inngangsparti maks 15. minutter for av og på lessing.

DYREHOLD

Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis det er til sjenanse for andre beboere. Hund / katt skal ledsages av fører, og alltid holdes i band innenfor sameiets område. Eier skal påse at husdyr ikke skremmer eller er til sjenanse for andre. Dyreavfall skal fjernes av dyreeier.

Det skal ikke settes ut mat til fugler eller andre dyr på sameiets utearealer.

Ved gjentatte brudd eller klager, kan styret i sameiet kreve at dyret fjernes fra sameiet.

DUGNAD

Hver eierseksjon oppfordres til å møte på sameiets dugnader. Det arrangeres normalt dugnader hver høst og vår.

HENVENDELSER

Ønsker man å klage på noen, er det ønskelig at man først tar opp saken med den det gjelder. Hvis dette ikke fører frem, kan det rettes skriftlig klage til styret, med gjenpart til den man påklager. Anonyme klager behandles ikke. Søknader, klager og andre forhold man ønsker behandlet av styret, skal leveres skriftlig. Tips om feil og mangler skal sendes inn på mail til styret på lik linje med klager.

Oslo, den 22. mars 2022

Morten Henriksen (Forretningsfører)

Ragnhild Bårdsen (Styreleder)

Husordensregler Sameiet Sinsenveien 27 (22.03.2022).pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Henriksen, Morten	**2022-03-23**	**Bårdsen, Ragnhild Lovise**	**2022-03-23**

Identifikasjon

bankID Henriksen, Morten

Identifikasjon

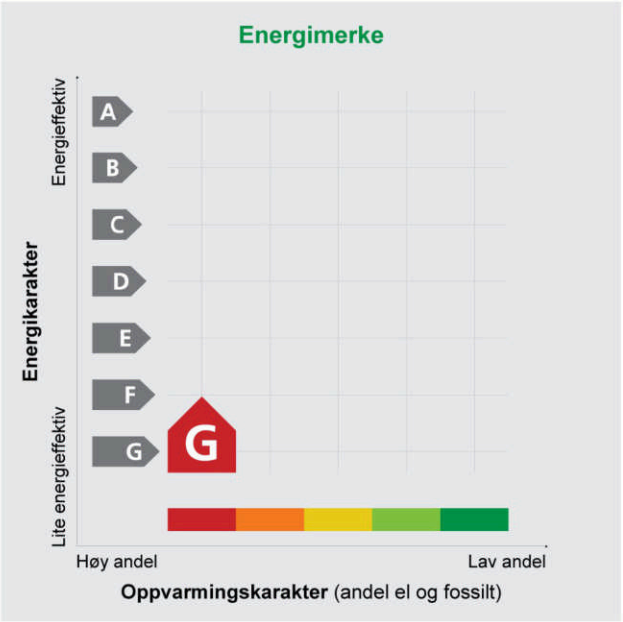
bankID Bårdsen, Ragnhild Lovise

styret.com

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 27a
Postnr	0585
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	83
Bnr.	224
Seksjonsnr.	21
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1444852
Dato	02.10.2022



Innmeldt av	Stian Seeberg

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1982
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sinsenveien 27a
Postnr/Sted: 0585 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 02.10.2022 16:46:00
Energimerkenummer: A2022-1444852
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Stian Seeberg

Gnr: 83
Bnr: 224
Seksjonsnr: 21
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Oslo

S-4632

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Lørensvingen.

Vedtaksdato: 14.12.2011
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200712437
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200712437

Dokumentet består av 7 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

§ 4 *Bebyggelse og anlegg*

4.1 Bolig/forretning/bevertning/kontor felt G

Området er regulert til Bolig/forretning/bevertning/kontor.
Maksimum horisontal bygningsdybde innenfor byggegrensene er 17 meter eksklusive utkragede balkonger. Boligbalkonger, baldakiner og lignende begrenses til å stikke 1,0 meter utover offentlig trafikkareal og interne byggegrenser. Fri høyde over fortau skal være minimum 3,2 meter.

Mot Peter Møllers vei skal enten fasade for nybygg eller forstøtningsmur ligge i formålsgrense mot fortau. Ubebygde arealer innenfor feltene forbeholdes som uteareal for boligene og kan ikke nyttes av annen virksomhet.

Forretningsareal skal ligge langs Peter Møllers vei.

4.2 Krav til uteareal

Det skal avsettes minimum 25 m^2 uteoppholdsareal pr boenhet for felt G. Balkonger og takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealer.

§ 5 *Utnyttelse*

Felt G kan bebygges med inntil 16 000 m^2 BRA. Areal under terreng skal ikke medregnes. Maksimalt 600 m^2 BRA totalt tillates for forretning, bevertning og kontor.

Felt SST_5 (stasjonsbygget) kan bebygges med inntil % BYA = 100 %.

§ 6 *Plassering og høyder*

Tekniske installasjoner tillates ut over de viste maksimale byggehøyder med inntil 2 meter over øverste gesims på maksimum 20 % av takflaten. Taket kan utnyttes til takterrasser. Det tillates oppbygg for heis og trappehus inntil 3 meter over byggenes øverste gesimshøyde samt oppføring av nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser. Takoppbygg skal integreres i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske utforming og materialbruk. Mot Peter Møllers vei skal øverste etasje være tilbaketrukket.

§ 7 *Utforming*

7.1 Estetikk og materialbruk

Etablering av ny bebyggelse, påbygg eller tilbygg skal utformes helhetlig med hensyn til materialbruk, farger og volumer, og ikke virke skjemmende på omgivelsene. Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkningen er ivaretatt.
Fasadene skal ha variert materialbruk. Det skal sikres variasjon i fasadeutformingen for å motvirke lange, ensartede fasadeløp.

7.2 Leilighetsfordeling

Minimum 65 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Ettromsleiligheter tillates ikke. Det skal ikke være ensidige orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 8 *Terrengtilpasning*

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning ved plassering av bebyggelse, veier og tekniske konstruksjoner. Dersom tiltak i planområdet medfører inngrep som etterlater seg skjæringer og/eller fyllinger skal disse settes i stand eller tilsås/beplantes/dekkes.

§ 9 *Krav om tilrettelegging for vannbåren varme*
Byggverk som oppføres innenfor de deler av planområdet som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 10 *Avkjørsel*
Avkjørsel, SKV_1, skal opparbeides fra Lørenveien.

§ 11 *Parkering*
Parkeringen skal i hovedsak ligge i anlegg under terreng, og være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for tett by. Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes for funksjonshemmede.
Parkeringskjeller kan tilrettelegges utenfor byggegrenser, under felles gårdsplass og nærmere enn 4 meter fra nabogrense når denne er helt under terreng.

§ 12 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*
12.1 Bane med stasjonsbygg

a) Stasjonsbygg, SST_1 - SST_3
Arealer under bakken for plattform med adkomster og nødvendige tekniske installasjoner, samt trappehus for gangbro over Alnabanen.

b) Stasjons-/terminalbygg, SST_5 og SST_4
Areal for stasjonsbygg med forplass, inngang til og markering av stasjonen.

c) Annen banegrunn - tekniske anlegg, SABT_5 og SABT_6
Arealene kan benyttes til utganger fra tunnelanlegget, trapper og ventilasjon. Eventuelle overbygg i forbindelse med rømningstrappene skal ikke hindre viktige siktlinjer ifht. trafikal sikkerhet, og avstand til vei/fortauskant skal ha en minimumsavstand på 1 meter.

12.2 Forplass til stasjonsområdet SST_4
SST_4 vil være en del av forplassen foran hovedinngangen til stasjonen. Området skal opparbeides slik at det danner en avgrenset estetisk og funksjonell plass. Det skal opparbeides plasser for sykkelparkering, jf. § 13.

12.3 Gangvei, SG_1 og SG_2
Dette arealet omfatter den vestre inngangen til stasjonen, inkludert inngang til ramper og trapper koblet til SST_1 - SST_3. På den sørlige delen tillates det satt opp trappehus i tilknytning til gangbro over Alnabanen. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys til ramper under bakken. Sykkelparkering kan anlegges, jf. § 13. Områdene skal opparbeides slik at det fremkommer at de er deler av gangveien.

12.4 Gatetun, SGT
Gatetunet skal opparbeides slik at det fremkommer at det er en del av gangveien. Trafikksikkerhet skal vektlegges.

12.5 Kjøreveg, SKV_1
Skal være felles for gnr./bnr. 124/119, 124/27 og senere utskilte parseller av disse.

§ 13 *Utomhusplan*
13.1 Generelt
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, adkomst fra offentlig vei, samferdselsanlegget, sykkelparkering (antall og lokalisering) beplantning og vegetasjon. Avgrensing mot tilstøtende gater/fortau skal inngå. Utomhusplanen skal vises i målestokk 1:200. Godkjent utomhusplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

13.2 Spesielt for felt G
Planen skal vise arealer for opphold og lek og sykkelparkering, boder og renovasjon.

13.3 Spesielt for stasjonsinngangene (felt SG_1, SST_5 og SST_4)
Planen skal vise forholdet mellom inngangen og omgivelsene, sykkelparkering, eventuelt områder for informasjon, billettering/validering/sperreporter og/eller tilsvarende utstyr og møblering.

13.4 Åpning av Hovinbekken
Tilrettelegging for mulig fremtidig bekkeåpning skal gjennomføres. Det skal legges et 800mm rør som kan brukes til uttak av vann fra Hovinbekkulverten. Uttaket blir fra VAV-kum 35 med beliggenhet nedstrøms eksisterende påkjøringsrampe til Ringveien. Røret legges i deler av området som er regulert til midlertidig anleggsområde. Videre skal støttemurer langs Lørensvingen så langt mulig prosjekteres og bygges slik at senere bekkeåpning kan gjennomføres langs metrolinja.

§ 14 *Hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570*
Tiltak for å unngå skader på eksisterende bygning skal dokumenteres før anlegg av bane forbi sonen igangsettes, jf. § 16.

§ 15 *Hensynssone – sikringssone for anlegg i grunnen, H190*
Innenfor sonen som vist på kart og illustrert i figur 01 datert 01.07.2011 er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. 2008 § 20-1 eller 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 tunnelen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Kollektivtransport AS.

§ 16 *Andre juridiske flater, linjer og punkt*
16.1 Midlertidig anleggsområde, HBO_1 - HBO_8 med tilhørende avkjørsler er vist på plankart.

16.2 Områder kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsveg og anleggsområde. Senest 1. år etter avsluttet anlegg opphører det midlertidige anleggsområdet med tilhørende avkjørsel. Områdene skal ryddes og istandsettes og det til enhver tid gjeldende reguleringsformål for området skal gjelde.

16.3 Innenfor HBO_6 sikres minimum 2,0 daa til rigg og anlegg plassert etter behov og avtale med grunneier.

16.4 Innenfor HBO_7 sikres minimum 2,8 daa til rigg og anlegg plassert etter behov og avtale med grunneier.

16.5 Sikkerhet ved bruk av midlertidig anleggsområde
Ansvarlig tiltakshaver plikter å sikre de midlertidige anleggsområdene i størst mulig grad, ved inngjerding og annen sikring.

§ 17 *Anleggsperioden*
Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å redusere støy, vibrasjoner, unngå ulykker og forurensning, som angitt i punktene a til f.

a) Forurenset grunn
Før igangsetting av tiltak skal det være gjennomført grunnundersøkelser som avdekker eventuell forurenset grunn.

b) Massetransport
Plan for massetransport skal forelegges kommunens vegmyndighet til godkjenning før oppstart av anlegget.

c) Driftsvann fra tunneldrift
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved utforming og prosjektering av rigg og anleggsområder. Det skal før igangsetting redegjøres for behandling av alt overvann, herunder valg av løsninger. Det gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann. Forurenset vann tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing og / eller uten særskilt avtale med Vann- og avløpsetaten.

d) Grunnvannsenking
Eksisterende grunnvannstand skal dokumenteres før igangsetting av arbeider på anlegget.
Det må gjennomføres avbøtende tiltak for å hindre senking av grunnvannstanden.

e) Trygg passasje
Det skal sikres trygg passasje for myke trafikanter ved Sinsen skole og Frydenbergveien ungdomskole, samt de områder der myke trafikanter blir berørt i anleggsperioden.

f) Faseplan for byggeperioden, herunder plan for anleggstrafikk, skal koordineres med faseplanene for omlegging av veisystemet ved Økern slik at det ikke oppstår konflikter mellom anleggene.

g) I planlegging av riggområder og adkomstveier skal det tas hensyn til beskyttelse av verneverdige bygninger herunder spesielt Lørenveien 11 og Haslevangen 16. I anleggsperioden skal det settes inn tiltak for å hindre vesentlig grunnvannssenking og tilhørende setninger i grunnen.

h) Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge en samlet tiltaksplan som viser løsninger på tiltakene nevnt i pkt. a til f.

§ 18 *Forholdet mellom ulike vertikalnivå*
Reguleringsplanen gjelder følgende ulike vertikalnivå:
- over grunn, felt SG_4 (gangbro)
- på grunn, felt G samt midlertidige anleggsområder
- under grunnen, stasjonshallen (feltene SSF_1, SABT_1 og SABT_2 samt hele SST_1)

Nivå på tunneltak vil variere mellom kotehøyde 70 og 104.

Avgrensingen mellom vertikalnivåene under felt G går mellom tak i tunnel/stasjonshall og gulv i kjeller under bebyggelsen.

§ 19 *Rekkefølgebestemmelser*
19.1 Før rammetillatelse kan gis for tiltak innen planområdet skal det foreligge avtaler som sikrer fremføring av metrotraseen og avklarer dennes forhold til alle berørte eiendommer, inkludert bruk av midlertidige rigg- og anleggsområder.

19.2 Før brukstillatelse gis for bygninger må det foreligge tinglyst erklæring om oppføring og vedlikehold av gjerder eller andre sikkerhetstiltak som forhindrer uvedkommende adgang fra området inn på jernbanen.

19.3 Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

19.4 Gangbro over Alnabanen skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for Løren stasjon gis.

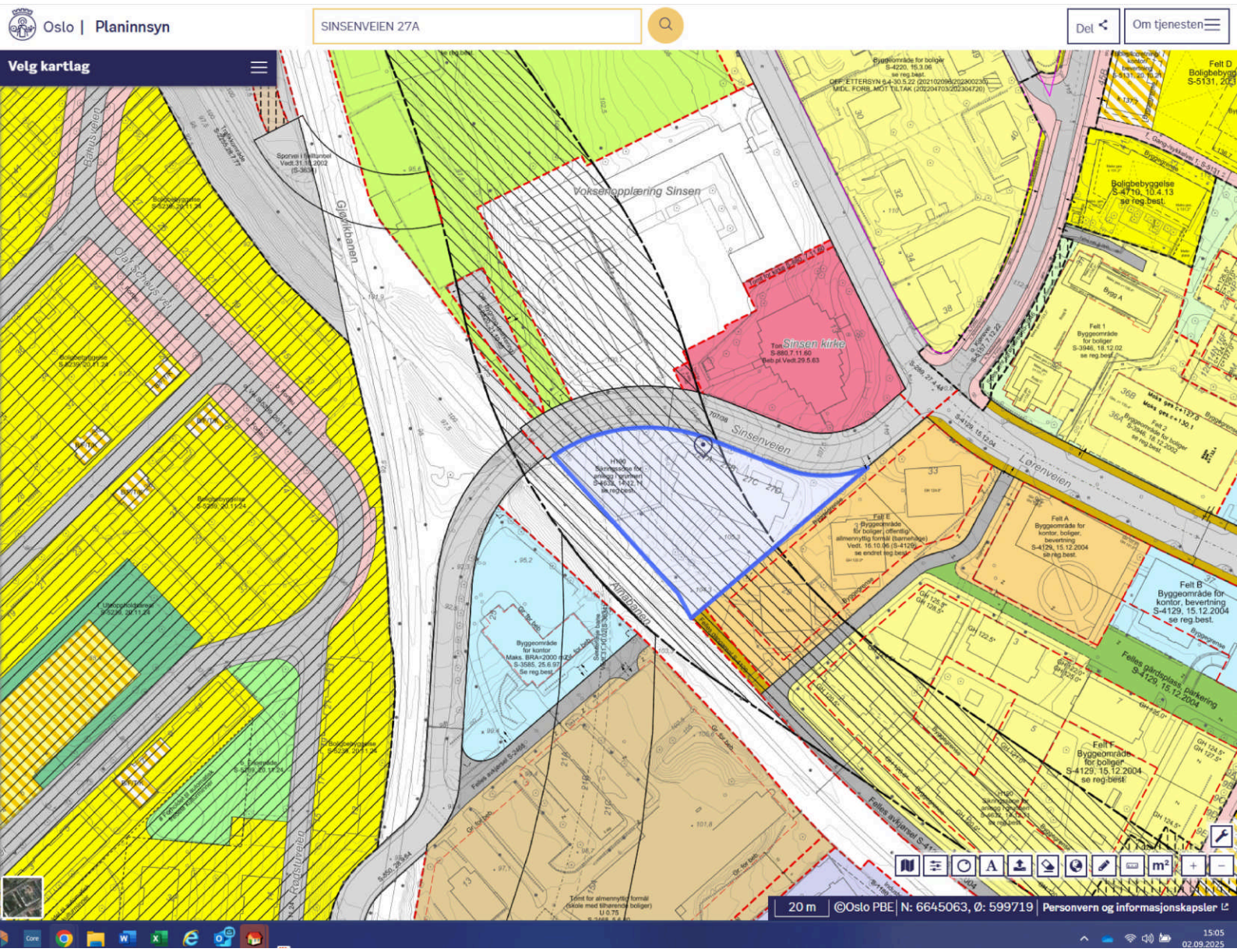
19.5 Før igangsettingstillatelse gis skal faseplaner og tekniske byggeplaner for alle tiltak på, under eller over riksvegene inkludert hovedsykkelsystemet være godkjent av Statens vegvesen.

19.6 Før igangsettingstillatelse for metroanlegget gis skal det foreligge en avtale mellom Kollektivtransportproduksjon AS og Oslo kommune Vann- og avløpsetaten som sikrer prosjektering og gjennomføring av nødvendige tiltak for sikring av eksisterende vann- og avløpsnett og tilrettelegging for fremtidig åpning av Hovinbekken i forbindelse med utbygging av metrolinjen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.12.2011 sak 429. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.01.2012

Une Brita Skoe, bem.


Oslo | Planinnsyn
SINSENVEIEN 27A
Del
Om tjenesten
Velg kartlag
Voksenopplæring Sinsen
Sinsen kirke
Sinsenveien
Lørenveien
Ringveien
Glads vei
Gladsveien
Frydenlundveien
Felt D
Boligbebyggelse
S-4710, 10.4.13
se reg.best.
Felt A
Byggeområde for kontor, bolig, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for kontor, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Felt C
Byggeområde for bolig, offentlig/ allmennyttig formål (barnehage)
Vedt. 16.10.06 (S-4129)
se endret reg.best.
Felt F
Byggeområde for boliger
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Felles gårdsplass, parkering
S-4129, 15.12.2004
Byggeområde for kontor
Maks. BRA=2000 m2
S-3585, 25.6.97
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN S-4-30.5.22 (20210209/20230023)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470/3/20230472/0)
Felles avkjørsel S-4481
Felles avkjørsel S-4129
Tomt for allmennyttig formål (Skole med tilhørende boliger)
U 0.75
20 m
©Oslo PBE
N: 6645063, Ø: 599719
Personvern og informasjonskapsler
15:05
02.09.2025

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII 0560 OSLO 5 · 68 30 40

HARO/bs

Oslo, den 20.mars 1987.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.83, bnr.224, Sinsenvn.27

Journalnr.
80/2460

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
21.2.84

Bygningens art
Betjeningsbolig

Byggherre
Oslo kommune,KØntoret for eldreomsorg, Akersgt.55, 0180 OSLO 1.

Byggemelder
K.C.Voss ark.ktr.A/S, Johannes Bruns gate11, Oslo 4.

Ansvarshavende
O.ing. Finn E.Hagen, Ole Deviks vei 14, 0666 OSLO 6

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør

H.A.Rasch-Olsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

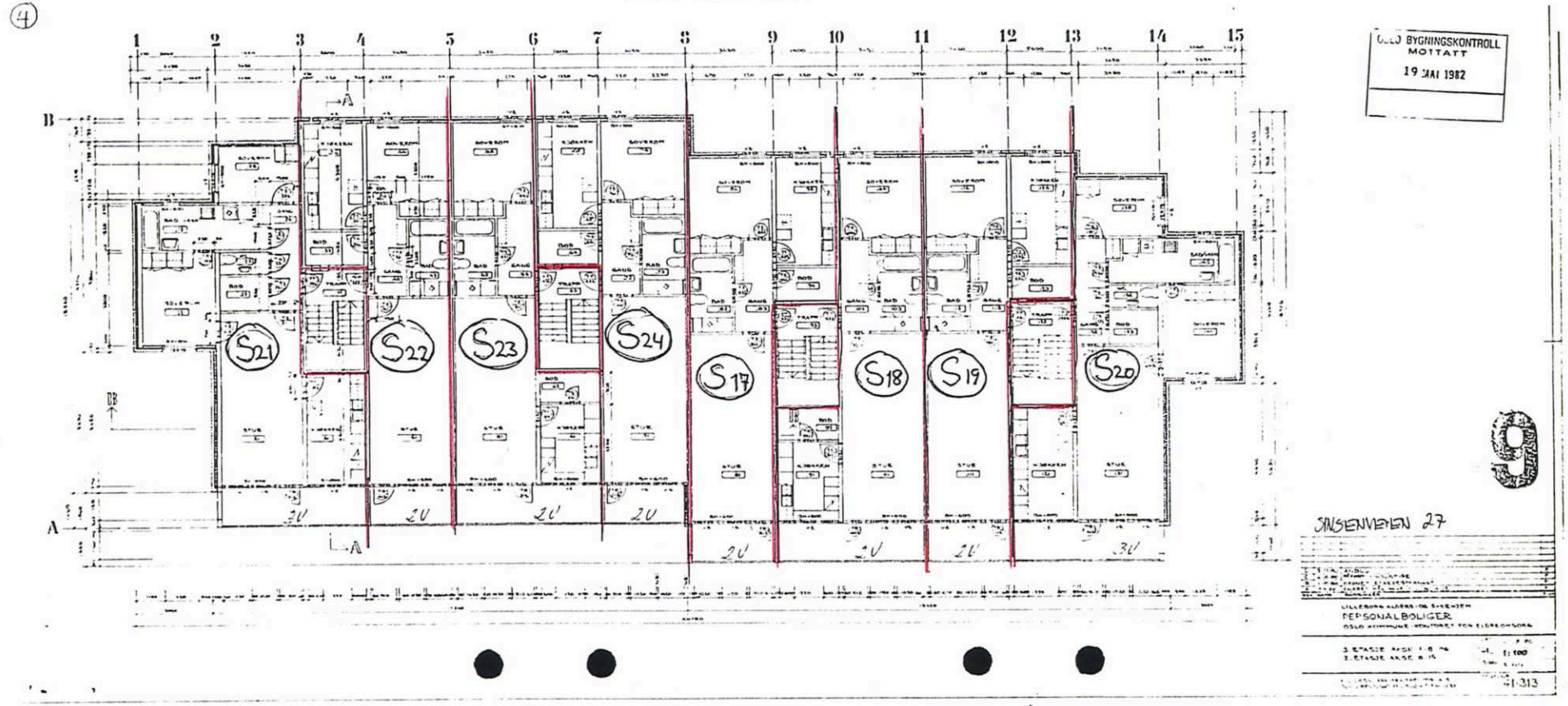
SKj. c-14. ANDVORD.

Side 5 av 10

EIER : OSLO KOMMUNE
GNR. 83 BNR. 224 - SINSENVN. 27 i OSLO

3. ETG. AKSE 1-8
2. ETG. AKSE 8-15

SINSENVN.



Attestert kopi av dok.nr. 1994/32988/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-03 10:33
Kartverket

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Andreas Andersen			-

Kontaktperson	Telefon	E-post
Andreas Andersen		

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☑ Ombygging/ rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappenummer

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
-			-

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
-	Andreas Andersen		

Beskrivelse

Oppgradering av det elektriske anlegget i regi av eier av boligen med fagbrev gruppe. Det er også utført arbeid av Sofienberg elektro på sikringsskapet.
-Det er utført kabelgjennomføring til nytt kjøkken ved kurs 2 og kurs 5.
-Det er utført installasjon av kjøkkenets lys og stikkontakter. Det er utført installasjon av komfyr stikkontakt og komfyrvakt.
-Det er utført installasjon av lys i gang
-Det er utført installasjon av lys i soverom
-Det er utført installasjon av lys ved hovedrom
-Det er utført mindre arbeid ved stikkontakter på hovedrom
-Det er utført mindre arbeid ved stikkontakter på soverom
-Det er utført arbeid på balkongens utelys

Samsvarserklæring

Eieren har godkjent fagbrev i gruppe □ (levert fra NE□ FO (Se vedlegg). I tillegg har eier også relevant utdanning ved Elektroingeniør Ba□ helor ved NTNU (Se vedlegg). □ elevant arbeidserfaring ved firmaer□
-Bravida (Elektriker)
-Berg F Sandboe (Elektriker)
-Proff Elektro (Elektriker)
-Sønni□ o (Elektriker)
-Mantena (Elektro ingeniør)
-Systra (Elektro ingeniør)

Arbeidet er dokumentert utført ved de 5 (el)sikre.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☑ E-post ☑ Per post

Kommentar

Samsvarsærkleringen er i papirutgave per

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato
Andreas Andersen	

Signatur



Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Andreas Andersen			-

Kontaktperson	Telefon	E-post
Andreas Andersen		

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☑ Ombygging/ rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappenummer

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
-			-

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
-	Andreas Andersen		

Beskrivelse

Oppgradering av det elektriske anlegget i regi av eier av boligen med fagbrev gruppe. Det er også utført arbeid av Sofienberg elektro på sikringsskapet.
-Det er utført kabelgjennomføring til nytt kjøkken ved kurs 2 og kurs 5.
-Det er utført installasjon av kjøkkenets lys og stikkontakter. Det er utført installasjon av komfyr stikkontakt og komfyrvakt.
-Det er utført installasjon av lys i gang
-Det er utført installasjon av lys i soverom
-Det er utført installasjon av lys ved hovedrom
-Det er utført mindre arbeid ved stikkontakter på hovedrom
-Det er utført mindre arbeid ved stikkontakter på soverom
-Det er utført arbeid på balkongens utelys

Samsvarserklæring

Eieren har godkjent fagbrev i gruppe □ (levert fra NE□ FO (Se vedlegg). I tillegg har eier også relevant utdanning ved Elektroingeniør Ba□ helor ved NTNU (Se vedlegg). □ elevant arbeidserfaring ved firmaer□
-Bravida (Elektriker)
-Berg F Sandboe (Elektriker)
-Proff Elektro (Elektriker)
-Sønni□ o (Elektriker)
-Mantena (Elektro ingeniør)
-Systra (Elektro ingeniør)

Arbeidet er dokumentert utført ved de 5 (el)sikre.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☑ E-post ☑ Per post

Kommentar

Samsvarsærkleringen er i papirutgave per

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato
Andreas Andersen	

Signatur



SINTEF Teknisk Godkjenning

TG 2437

Utstedt første gang: 15.09.2005
Revidert: 14.01.2022
Korrigert:
Gyldig til: 01.02.2027
Forutsatt publisert på
www.sintefcertification.no

SINTEF bekrefter at

Protan G 1.5 våtromsmembran

er vurdert å være egnet i bruk og tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk (DOK) og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), for de egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som er angitt i dette dokumentet.

1. Innehaver av godkjenningen

Protan AS
Postboks 420
3002 Drammen
www.protan.no

2. Produktbeskrivelse

Protan G 1.5 er en våtromsmembran av mykgjort PVC med en kjerne av glassfilt. Produktet er tilsatt stabilisator og mykner for blant annet å gjøre det aldringsbestandig og tilstrekkelig fleksibelt. Protan 1.5 G er en sveisbar banemembran som kan benyttes både på vegg og golv. Standard farger på oversiden er grå og undersiden er svart. Overflaten, som skal ha fliskledning, er preget.

Følgende produkter inngår i systemet:

- Protan G 1.5
- CascoProff CFE gulvlim
- Litex Monteringslim Miljø
- Bostik H760 Seal'N'Flex Pro Seal
- Schönox Q4 med primeren Schönox SHP
- Hjørneprofiler
- Rørmansjetter

Tabell 1 viser standardmål og toleranser for Protan G 1.5.

Tabell 1
Mål og toleranser for Protan G 1.5

Betegnelse		Toleranse
Tykkelse	1,5 mm	+0,2 / -0,15 mm
Flatevekt	≥ 1,65 kg/m²	-
Bredde	2,0 m	± 2 %
Rullengde	7,5 og 15 m	+2 % / -0 %
Vekt av glassfiberkjerne	50 g/m²	

3. Bruksområder

Protan G 1.5 kan benyttes som vanntettende og damptettende sjikt på våtromsgolv og –vegger. På golv kan Protan G 1.5 enten legges rett under en fliskledning, se fig. 1, eller som en membran lagt under en påstøp, se fig. 2. Aktuelle bruksområder er boliger, hoteller og våtrom med tilsvarende belastning.

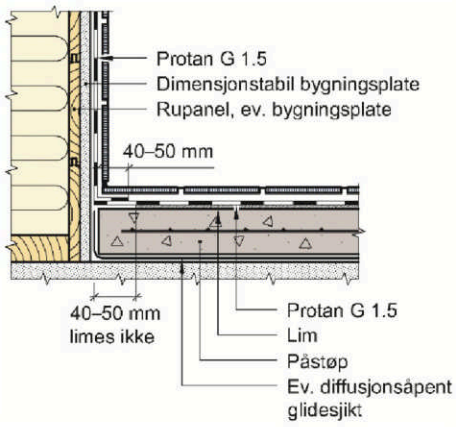


Fig. 1
Protan G 1.5 lagt rett under fliskledning

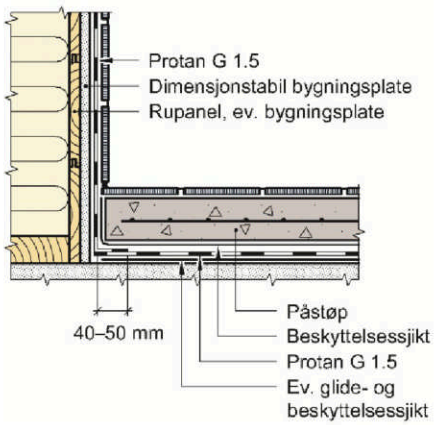


Fig. 2
Protan G 1.5 lagt under påstøp

Membranen kan legges på underlag av betong, hurtigtørkende fiberarmert sparkelmasse og bygningsplater egnet for våtrom. Membranen skal alltid ha overdekning av fliskledning eller påstøp. Øvrige betingelser for bruk er omtalt i pkt. 7.

4. Egenskaper

Protan G 1.5 er er prøvet i henhold til i EAD 030436-00-0503 "Guideline for European Technical Approval of Watertight covering kits based on flexible sheets for wet room floors and or walls: Part 2. Kits based on fleible sheets", versjon March 2019. Produktegenskapene er vist i tabell 2.

Tabell 2
Produktegenskaper bestemt ved typeprøving

Egenskap	Verdi	Prøvingsmetode
Vanntetthet ved gjennomføringer i gulv[1)]	Bestått	EAD 030352-00-0503, anneks A
Vanntetthet ved gjennomføringer i vegg	Bestått	EAD 030352-00-0503, Anneks F
Vanntetthet	Bestått	EN 13553
Vanndampmotstand, ekv. luftlagstykkelse, s_d	20 m	EN ISO 12572, Anneks C. 23 °C og 50/93 % RF
Skjøtoverbyggende evne, strekk og skjær 2 mm	Bestått	EAD 030352-00-0503 Anneks B
Rissoverbyggende evne Rissvidde minimum 0,4 mm	Bestått	EAD 030436-00-0503, punkt 2.4.4.2.
Dimensjonsstabilitet L/T	± 0,1 %	EN ISO 23999
Heftfasthet	0,8 MPa	EN 14891, punkt A6.2
Motstand mot temperatur, 4 uker ved 70 °C	Bestått	EAD 030436-00-0503, punkt 2.2.10
Motstand mot vann	≥ 0,3 MPa	EN 14891, punkt A6.3
Motstand mot alkalinitet, 4 uker ved 80 °C	Bestått, kategori 1	EAD 030436-00-0503, punkt 2.2.12

[1)] Dokumentert med Joti og Jafo sluk.

5. Miljømessige forhold

Helse- og miljøfarlige kjemikalier
Produktene inneholder ingen prioriterte miljøgifter, eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlige. Prioriterte miljøgifter omfatter CMR, PBT og vPvB stoffer.

Inneklimapåvirkning
Produktene er bedømt å ikke avgi partikler, gasser eller stråling som gir negativ påvirkning på inneklimaet, eller som har helsemessig betydning.

Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter
Protan G 1.5 med tilhørende produkter skal sorteres som restavfall på byggeplass/ved avhending. Produktet skal leveres til godkjent avfallsmottak der det kan energigjenvinnes.

Vått lim og fugemasse er definert som farlig avfall (jfr Avfallsforskriften). Produktene skal sorteres som farlig avfall på byggeplass og leveres godkjent mottak for farlig avfall. I tørr tilstand er produktene ikke farlig avfall.

Miljødeklarasjon
Det er utarbeidet miljødeklarasjon (EPD) i henhold til EN 15804 for Produktnavn. For full miljødeklarasjon se EPD nr. NEPD-1747-723-NO, www.epd-norge.no.

6. Betingelser for bruk

Utførelse generelt
Protan G 1.5 sveises med varmluft og skal alltid legges av fagpersoner i henhold til produsentens monteringsanvisning.

Gjennomføringer i membranen, og tilslutning til vegger skal gjøres i henhold til prinsippene som er vist i Byggforskserien 541.805 *Golv i bad og andre våtrom*. Det skal benyttes prefabrikkerte rørmansjetter, og alle hjørner skal forsterkes med prefabrikkerte hjørneløsninger.

Membranen kan brukes i golv med innlagt golvvarme. Selv om membranen tåler langtidsbelastning over 60 °C og kan ha direkte kontakt med varmekabler, anbefales det alltid en minimum avstand på 5 mm.

Ved montering mot yttervegger og vegger mot rom uten oppvarming eller med begrenset oppvarming, må man fjerne eventuell plastfolie bak platekledning/rupanel.

Generelle krav til underlaget
Før membranen limes på, må underlaget være rent for støv, fett, malingsrester og annen smuss. Porøse og sterkt sugende underlag bør grunnes med fortynnet lim av samme type som membranen skal limes med. Det sikrer god heft mellom membranen og underlaget og hindrer flekkvis tørking av limet. Betongunderlag må være stålglattet, flytsparklet eller flekksparklet før membranen limes til underlaget. Overflaten skal være sugende.

Før legging av Protan G 1.5 må man forsikre seg om at golvet har nødvendig fall, se Byggforskserien 541.805 Golv i bad og andre våtrom.

Type underlag på golv
Protan G 1.5 kan legges på betong eller på undergolv av bygningsplater med stivhet og konstruksjonsdetaljer i henhold til Byggforskserien 541.805 Golv i bad og andre våtrom. For membranløsning med påstøp kan membranen også legges på underlag av gulvbord.

Type underlag på vegg
Protan G 1.5 kan legges på glattpusset betong, på fuktstabile bygningsplater eller på andre plater egnet til våtrom, som angitt i Byggforskserien 543.506 Våtromsvegger med flisledning. Ved utsparkling av ujevnheter på vegger skal det benyttes sparkelmasse som er godkjent for våtrom.

Fuktinnhold i underlaget
Ved legging av Protan G 1.5 på underlag av betong må fuktinnholdet i betongen være maks 85 % RF. Ved legging av membranen på betonggolv med varmeanlegg må fuktinnholdet i betongen være < 75 % RF.

Ved legging av Protan G 1.5 på trebaserte materialer med varme i golvet bør fuktinnholdet i de trebaserte materialene være maksimalt 7 vekt-%. Er det ikke varme i underlaget bør fuktinnholdet være maksimalt 15 vekt-%.

Tetting rundt rørgjennomføringer
Rørgjennomføringer i vegg tettes ved å skjære et hull med jevn kant i membranen. Hullet skjæres ca. 10 mm mindre enn gjennomføringens diameter. Membranen varmes opp og trekkes over rørgjennomføringen før det legges Protan fugemasse i overgangen mellom rørgjennomføringen og membran, se fig 3.

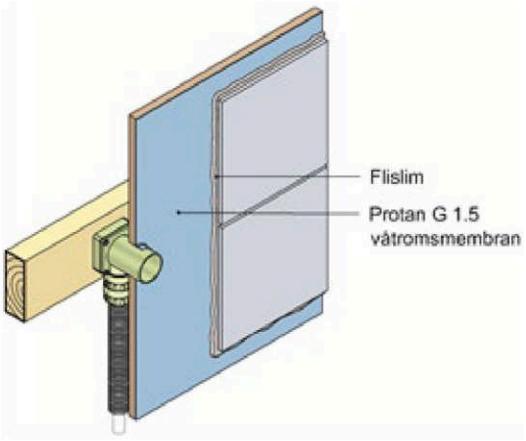


Fig. 3
Tetting rundt rørgjennomføringer i vegg

Rørgjennomføring i gulv tettes ved å skjære membranen tett inntil røret. Membranene kan splittes for å trekke den over røret. Membranslapp med ca. 100mm bredde sveises over splitten. Rørmansjett av riktig dimensjon trekkes over røret og sveises det til membranen. Rørgjennomføringen forsegles med Protan Sealant.

Sluk
Slukets klemring må demonteres før membranen legges ut over sluket. Membranen varmes opp samtidig som den rulles og strekkes ned i sluket, se fig 4.

Sluk som har klemring med skruer skrus på plass mens belegget er mykt etter oppvarmingen. Skruene bør ettertrekkes.

Følg for øvrig slukleverandørens anvisning med hensyn til hvordan membranen skal avsluttes i forhold til klemringen.

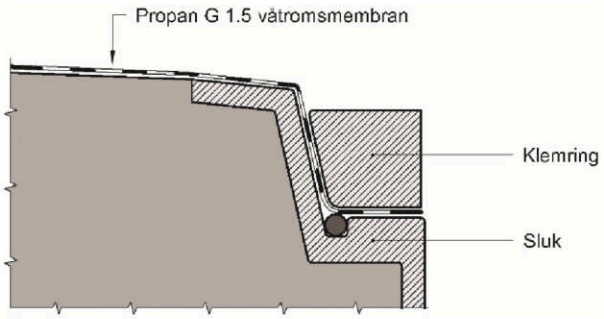


Fig. 4
Overgang mellom membran og sluk

Skjøter
Protan G 1.5 sveises med varmluft. Sveiseskjøter må ikke plasseres nærmere slukkanten enn 300 mm.

Overgang mellom golv og vegg
Figur 1 og 2 viser overgang mellom gulv og vegg med Protan G 1,5 Våtromsmembran både på gulv og vegg. Ved overgang fra gulv til andre veggmaterialer, følg respektive monteringsveiledninger.

Vanntetthetstest
Før man legger fliser på golvet, bør man teste vanntettheten til membransystemet, se Byggebransjens våtromsnorm, BVN 53.010.

Lagring og kondisjonering
Protan G 1.5 bør lagres tørt, med rullene plassert på paller og beskyttet på byggeplass av presenning eller lignende. Den relative fuktigheten i rommet ved legging må være 30–60 % RF.

7. Produkt- og produksjonskontroll

Protan G 1.5 våtromsmembran produseres av Protan AS, Postboks 420, N-3002 Drammen.

Innehaver av godkjenningen er ansvarlig for produksjons-kontrollen for å sikre at produktet blir produsert i henhold til de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjenningen.

Fabrikkfremstillingen av produktet er underlagt overvåkende produkt- og produksjonskontroll i henhold til kontrakt om SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kvalitetssystemet ved Protan AS er sertifisert av Det Norske Veritas i henhold til ISO 9001, sertifikat nr. 95-OSL-AQ-6343

8. Grunnlag for godkjenningen

Protan G 1.5 våtromsmembran er vurdert på grunnlag av rapporter som er innehavers eiendom.

Utførelse og tekniske detaljløsninger er vurdert på grunnlag av anbefalinger gitt i Byggforskseriens anvisninger.

9. Merking

Protan G 1.5 våtromsmembran merkes med produsent, produktnavn og produksjonsnummer Det kan også merkes med godkjenningsmerket for SINTEF Teknisk Godkjenning; TG 2437.

10. Ansvar

Innehaver/produsent har det selvstendige produktansvar i henhold til gjeldende rett. Krav kan ikke fremmes overfor SINTEF utover det som er nevnt i NS 8402.

for SINTEF

Hans Boye Skogstad

Hans Boye Skogstad
Godkjenningsleder

SAMSVARSERKLÆRING RØRLEGGER ARBEID
Prosjekt:

01.03.2023

Kunde:
Andreas Andresen
Sinsenveien 27A
0585 Oslo

Baderom

- Plugging av alle kobber-/vann-tilførselsrør.
- Demontering av gammel/eksisterende vanntilførsel til diverse kurser på badet.
- Ny avløpskurs til servant og vaskemaskin.
- Nytt vaskemaskinopplegg med kran og avløpstrakt.
- Kaldtvannstilførsel fra eksisterende kobberrør fra inspeksjonsluken på soverommet, med overgang til sanipex-rør og til fordelerskapet.
- Tilkobling av ny avlang 80 cm Purus-sluk med vannlås.
- Montering av sanipex-fordelerskap med drenering, fordelere og 2 separate stoppekraner til kaldt og varmtvann.
- Nye kaldt- og varmtvannskurser til servant, dusj på badet, badekar og vaskemaskin.
- Montering og tilkobling av baderomsmøbler og armaturer på badet.
- Rør-i-rør-anlegget er trykktestet med 15 bar i 2 timer, bekreftet av prosjektlederen (ingen lekkasjer).

Hovedkontor:
Rostockgata 24, 0191 Oslo
Telefon: +47 92 82 84 74
www.hjelpbygg.no

KONTROLLSKJEMA UTFØRELSE

Prosjekt: Sinsenveien 27A
0585 Oslo

04.01.2023.

Aktivitet: Gulvmembran på badet.

Følgende sjekkepunkter skal kontrolleres på prosjektet:

Tegn. Nr		Område			
Nr	Sjekkepunkt	Krav/Toleranse	Kontr.	Kommentar	Sign
1	Underlag, dekker, Detaljer - slukk, detaljer rør oppstikk.	Plassering muliggjør inntekking. Innbyggnings toalett opp på membran. rengjort, jevnhet osv, ok for overtagelse. Godkjent type sluk og riktig høyde.	ok		✓
2	Nisje i vegg sikkerhet membranmontering.	Benytt maske ved liming og sveising. Tilførsel av vannrør. I hht. Tegning og beskrivelse.	ok	Membran 1,5 mm. god lufting.	✓
3	Filtduk/fall til sluk.	Er slukkets beligenhet på laveste punkt? Tilførsel av el-kabler. Vurdert i forhold til jevnheter på underlag.	ok		✓
4	Sveisekontroll av:	Røroppstikk Skjøter Hjørnelapper	ok		✓
5	Bildedokumentasjon.	Gulvmembran	ok		✓
6	Glidesjikt før støp.	Gulv	ok	PVC-belegg 0,8mm	✓
7	Etterarbeid.	Opprydding o.s.v.	ok		✓

Eventuelle avvik:	Godkjent av oppdragsgiver Signatur: ……
Konsekvens: Beskriv type:	Henvisning til avviksmelding: Nr.: Dato:

MEMBRAN-TEKNIKK AS
Faldalsveien 94 1900 Fetsund
Org.nr.915 411 541

Daglig leder
Artur Mysiara

Sinsenveien 27A

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	16 min 1.3 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	16 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Kuben videregående skole	5 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

SPORT

Sinsenparken	3 min
Sinsen skole	6 min
EVO Løren	3 min
STERK treningssenter	5 min

VARER/TJENESTER

Løren Torg	6 min
Carl Berner passasjen	9 min
Apotek 1 Løren Torg	6 min
Apotek 1 Carl Berner	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4	6 min 0.5 km
Løren T Linje 4B	6 min 0.5 km
Sinsenterrassen Linje 17	9 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

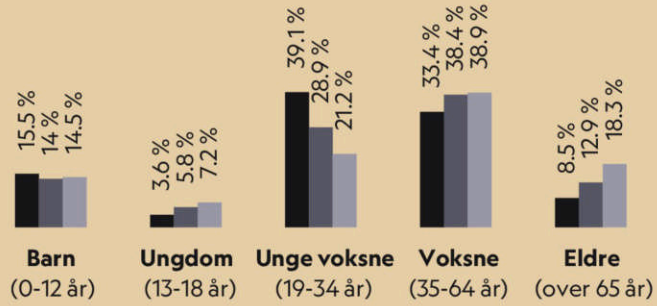
BARNEHAGER

Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	1 min 0.1 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.2 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 0.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

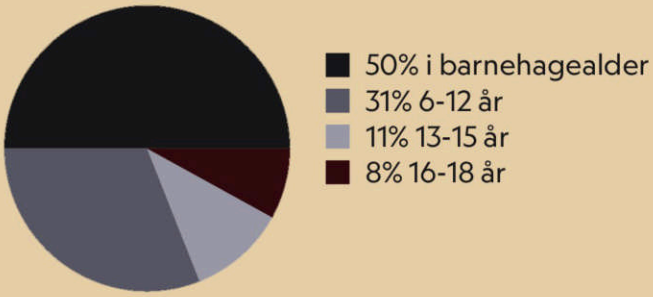
Rema 1000 Lørenveien	3 min
Joker Løren Stasjon	5 min

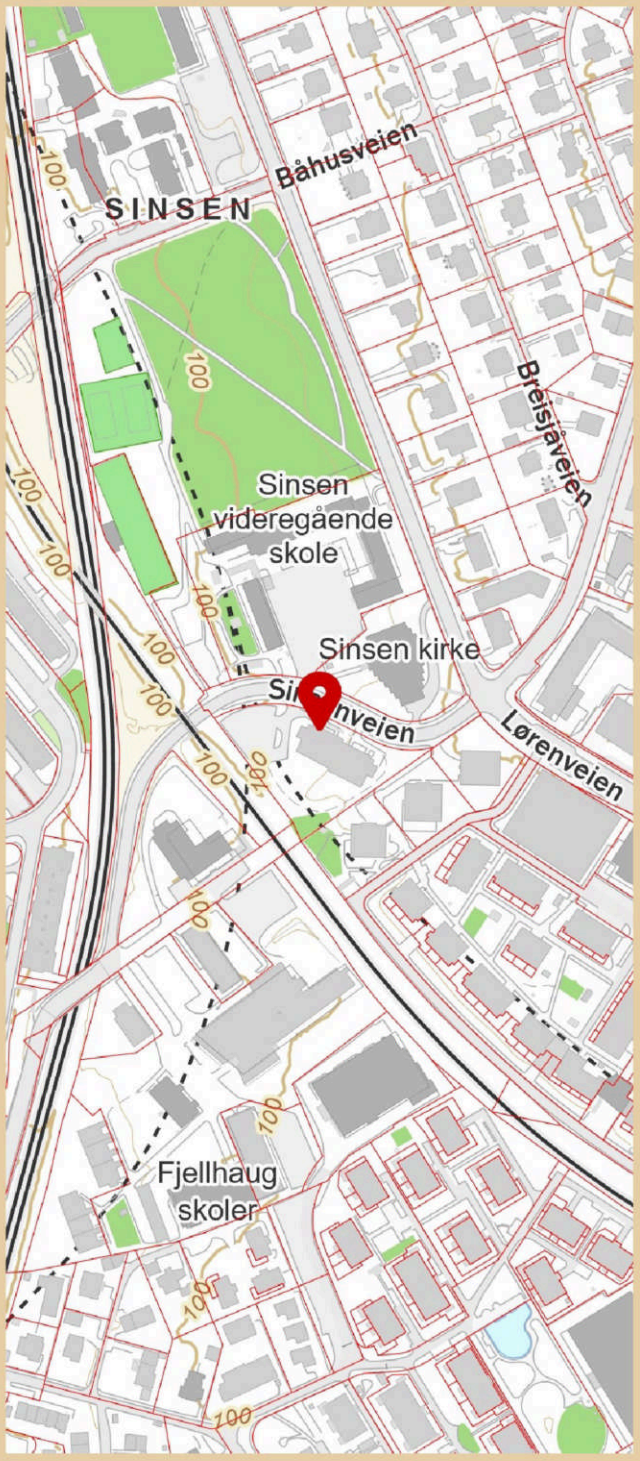
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Frydenberg Nø	2 701	1 601
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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 2025

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:
Sinsenveien 27A, 0585 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 224, Snr. 21, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251059

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Stian Bakke

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 924 02 215

E-post: stian.bakke@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.
