PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

SINSENVEIEN 40

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Sinsenveien 40, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 201, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3568 **Eiendomsverdi ref nr:** GR1815

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje, det er felles areal til boligen i kjeller og oppgang.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Valmet tak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger.

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2010.

En fabrikk malt B-30 og db-38 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2010.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 4m2 .

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater .

Trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.
Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys og en dusjsone med dusjing direkte på gulv .
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca. 1cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Vaskerom
Vaskerom med malt betong på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Våtrommet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.
Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.
Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes og at det er røranlegg med lukket system (rør i rør).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Flise mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er

Beskrivelse av eiendommen

tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i felles kjeller. VVB er ikke videre vurdert.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
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.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.
Det er brenseltank i kjeller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

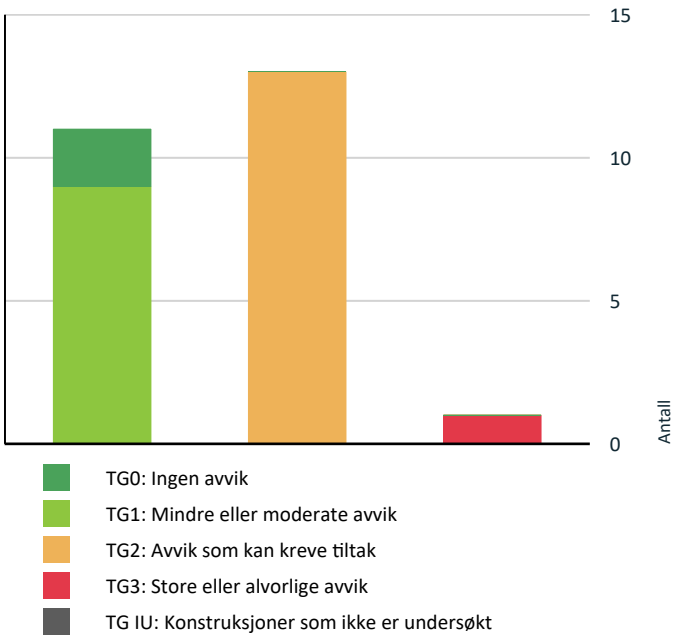
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1937

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Valmet tak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Dette indikerer aldersrelatert slitasje og økt risiko for funksjonssvikt. Selv om komponentene kan være i brukbar stand, er levetiden vesentlig redusert.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Dette medfører høy risiko for fuktskader og skader på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Bortledning av vann
Konsekvens:
Vann vil kunne samle seg langs grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader, setningsskader og redusert levetid for dreneringssystemet og konstruksjonen. Ved frost kan vannet gi telehiv og skade fundamentet.

Tiltak:
Etabler utkast eller rør som leder vann minst 2–3 meter bort fra grunnmur.
Kontroller og eventuelt oppgrader dreneringssystemet rundt bygningen.
Sørg for fall på terreng bort fra grunnmur for å hindre vannansamling.
Vurder montering av takrenner med tilkobling til lukket avløpssystem dersom mulig.

Manglende snøfangere.
Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under takskjegget. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

Tiltak:
Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.
Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.
Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:
Skrap bort løs maling og rust.
Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling.
Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningen er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterte tegn, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Lokal utbedring bør utføres.

Konsekvens:
Redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til råte og forkortet levetid på veggkonstruksjonen.

Tiltak:
Overflatebehandling med maling eller beis for å gjenopprette beskyttelse. Ved omfattende sprekkdannelser bør utskifting av skadede bord vurderes. Kontroll av underliggende konstruksjon anbefales.

Lite eller ingen lufting.
Konskvens:
Når lufting mangler, kan fukt bli stående inne i konstruksjonen, noe som gir høy risiko for biologisk nedbrytning – spesielt råtesopp og mugg.
Dette gjelder både fukt som kommer utenfra (regn, snø, kondens) og innenfra (vanndamp fra oppholdsrom).

Tiltak:
Det er ikke behov for omfattende tiltak nå, men lokal utbedring anbefales for å forhindre fremtidige skader.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2010. 1- lags glass på innglasset del på balkong.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

En fabrikk malt B-30 og db-38 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 4m2 .

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.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Rekkvetk er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert. Dette indikerer at membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, selv om den kan være funksjonell i dag. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for svekket tetthet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

Aldersrelatrert forhold.
Konsekvens:
Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak:
Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

Alder på tettesjikt
Konsekvens:
Når membranen blir eldre, øker faren for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg skjult og medføre omfattende reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Tiltak:
Planlegg utskifting av membran/tettesjikt innen rimelig tid for å sikre våtrommets funksjon.
Gjennomfør kontroll av tilstøtende konstruksjoner for tegn til fukt før rehabilitering.

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.
Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater .

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

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

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm igjennom rommet.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Kostnadsesestimat er anslått for å rette samtlige gulv i boligen med avrettingsmasse. Det er ikke gjort statiske beregninger på etasjeskille om dette tåler vekt av avrettingsmasse. Nye gulvoverflater er ikke medregnet da dette er individuelt hva som ønskes brukt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørblader og karmer har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på baderomsdør. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:
Kosmetisk forringelse av overflater.
Potensiell utvikling av fuktrelaterte skader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet (misfarging, svell i dørblad).
Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.
Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:
Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.
Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.
Smøring/justering av hengsler ved behov.
Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys og en dusjsone med dusjing direkte på gulv .
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca. 1cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Vindu er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på karm. Det anbefales tiltak for å beskytte karm/lister og redusere fuktbelastningen

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på karm/utforinger/lister.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for karm/utforinger/lister.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca. 1cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

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

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

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

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.
Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys og en dusjsone med dusjing direkte på gulv .

Tilstandsrapport

Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking tidligere som er benyttet under denne befaringen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdag.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Flise mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i felles kjeller. VVB er på ca 120 liter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

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.

Generelt om anlegget

1. 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

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

5. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eier informerer at det er etablert ny drenering i 2008 på deler av bygget og øvrig er byggeår

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.
Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2.
Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Fukt i gulv og vegger
Konsekvens:
Risiko for mugg- og soppvekst med negativ påvirkning på inneklima
Langsiktig nedbrytning av betong og puss
Skader på overflater, gulvbelegg og innredning
Fare for korrosjon på armering i betong
Redusert brukskvalitet og risiko for videre fuktskader dersom tiltak ikke utføres

Tiltak:
Vurdere dreneringens alder og funksjon – ofte anbefalt utskifting ved eldre drenssystemer
Utvendig fuktsikring av grunnmur (grunnmursplate, membran, knotteplast)
Forbedre fall fra terreng og sikre at taknedløp ledes bort fra grunnmur

Alder
Konsekvens:
Økt sannsynlighet for fuktinntrengning i kjeller eller konstruksjon under terreng. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst og redusert inneklima, samt behov for omfattende tiltak ved eventuell svikt.

Tiltak:
Ved planlagt ombygging eller graving, bør drenering vurderes for utskifting.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert aldersrelaterte forhold på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Aldersrelaterte forhold
Konsekvens:
Slike forhold har begrenset betydning for bæreevnen, men kan redusere grunnmurens beskyttelse mot fukt. Dersom riss utvikler seg eller puss faller av, kan vann trenge inn og gi skader på konstruksjon og innemiljø.

Tiltak:
Overflatevedlikehold: Reparasjon av riss og avskallet puss med egnet mørtel.
Kontroll av drenering og terrengfall for å hindre fuktpåvirkning.
Ved påvist skade eller svekket funksjon må utbedring vurderes.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert aldersrelaterte forhold på forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Aldersrelaterte forhold
Konsekvens:
Slike forhold har begrenset betydning for bæreevnen, men kan redusere grunnmurens beskyttelse mot fukt. Dersom riss utvikler seg eller puss faller av, kan vann trenge inn og gi skader på konstruksjon og innemiljø.

Tiltak:
Overflatevedlikehold: Reparasjon av riss og avskallet puss med egnet mørtel.
Kontroll av drenering og terrengfall for å hindre fuktpåvirkning.
Ved påvist skade eller svekket funksjon må utbedring vurderes.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i vann- og avløpssystemet.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør.
Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er brenseltank i kjeller. Denne er gjort om til biobrensel

Vurdering av avvik:

• Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Brenseltanken vurderes å ha økt risiko for svekkelser som følge av alder og materialvalg.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere kontroll må foretas.

Konsekvens:
Risiko for lekkasje med påfølgende forurensning i grunn.
Fare for at tanken ikke oppfyller gjeldende sikkerhets- og miljøkrav.
Mulig pålegg om sanering dersom tilstanden forverres eller dokumentasjon mangler.

Tiltak:
Utfør kontroll av tankens tilstand (f.eks. ultralydmåling eller sertifisert tilstandskontroll).
Vurder utskifting dersom tanken er nær slutten av forventet levetid.
Sjekk eventuelle lokale forskriftskrav knyttet til eldre brensel-/oljetanker.
Sikre dokumentasjon på type, alder og godkjenninger for å unngå fremtidige pålegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Rekkverk er målt til 86,1 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)
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.

Forstøtningsmuren mangler nødvendig sikring i form av rekkverk, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko. Det anbefales umiddelbare tiltak for å oppfylle forskriftskrav og ivareta personsikkerheten

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Økt fare for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Manglende sikring kan også medføre ansvar ved ulykker og påvirke boligens verdi negativt.

Tiltak:
Etablering av rekkverk eller annen godkjent sikring i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17).
Høyde og utforming må tilfredsstille krav til personsikkerhet, inkludert barnesikring.
Tiltaket bør utføres av fagperson med kjennskap til gjeldende regelverk.

Lavt rekkverk
Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takpapp og garasjeport

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

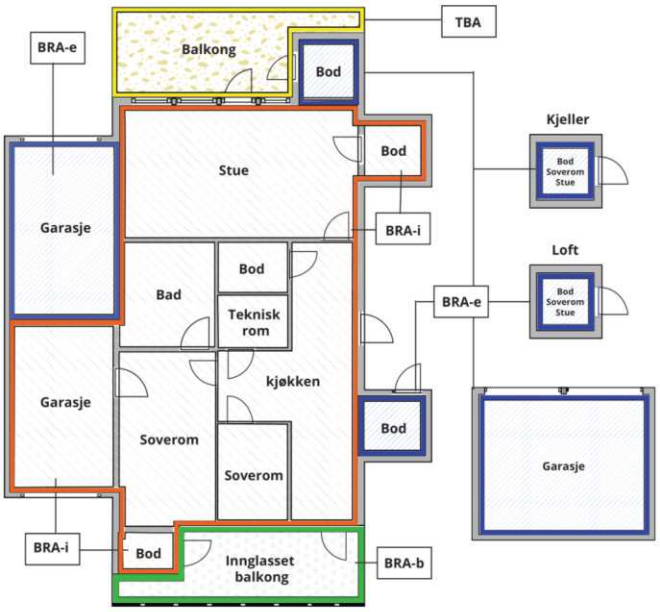
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	39			39	4
Kjeller		6		6	
SUM	**39**	**6**			**4**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, kjøkken/stue, entré, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Bod i kjeller er ikke målt opp av Takstmann. Dette arealer kun opplyst av selger

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Svein Anders Haugen	Kunde
	Tonny Karlsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	201	0	4	1280 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Sinsenveien 40

Hjemmelshaver

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

39 / 342

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 1 280 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	23.03.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er ikke dato stemplet	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	02.07.2025		Gjennomgått		Nei
Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring.	30.03.2026	Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	27.03.2026	
3	27.03.2026	
4	29.03.2026	
5	30.03.2026	Lagt til kommentar på oljetank, ventilasjon er utbedret og kommentar på årstall på drenering.
6	30.03.2026	Kunde har rettet på gulv på soverom

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27260047

Selger 1 navn
Svein Anders Haugen

Gateadresse
Sinsenveien 40

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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

Document reference: 27260047

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er innstallert ny 120 l ekspress varmtvannsbereder i kjelleren og byttet ventil på radiator av Norsk Rørservice i 2026. Dokumentasjon foreligger.
Arbeid utført av	Norsk Rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad ble renovert med nytt sluk og membran for ca 20 år siden av fagfolk men det foreligger ikke dokumentasjon

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

Beskrivelse	Kun tette vannlåser

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spylt opp og rehabilitert avløpsledning med strømpe fra kjeller og til nytt avløpsrører utenfor huset i 2024
Arbeid utført av	TT-teknikk

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Enkelte deler av kjeller og garasje har fuktmerker

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innsig fra terrase ned i garasje

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	Nytt sikringsskap med jordfeilbryter i leiligheten og i fellesareal i kjeller. Nye kurs til garasje for etablering av elbillading fra felles seikringsskap. Nye lamper levert av 365 Elektro. Ny vifte på bad og termostat. Ny Komfyrvakt. Nye stikk og brytere. Alt fra 365 Elektro
Arbeid utført av	365 Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El- kontroll fra kommunen utført for ca 4 år siden

Document reference: 27260047

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lagt opp strøm fra felles strømskap. Elbillading kan etableres og avregnes sammen med annen felles strøm.

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

Beskrivelse: Malerarbeider og øvrig lett vedlikehold i følge forrige eier

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasade er delvis malt i 2026 og en del ødelagt bordkledning er byttet. Nye takrenner over takutstikk

Arbeid utført av: A K Invest AS

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

Beskrivelse: Loftet er innredet men ikke bruksendret

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bymiljøetaten etablerer bredere fortau langs sinsenveien. De vil i den forbindelse ta ned hekk og gjerde og sette opp tilsvarende gjerde på samme sted som i dag. Det vil i tilegg beplantes og forskjønnes foran eiendommen. Se egen beskrivelse i salgsoppgaven.

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

Beskrivelse: Dette er seksjon nr 4 i sameiet. Informasjon om eiendommen tilbake i tid er basert på forrige eiers egenerklæring. Eiendommen står på den Gule Listen til Byantikvaren. Det er lagt dobbel gips på begge sider mot vegg til nabo i stuen og fellesareal i gangen. Det er også lagt dobbel gips i taket i stuen, gangen og soverommet. Det er lagt dobbel gips i trapperom som også er malt samt nye lamper. Der satt inn ny godkjent branndør mot fellesareal.

Document reference: 27260047

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

Beskrivelse

Det var en rotte i kjelleren en kort periode for ca 10 år siden, den ble fanget. Bismark kakkerlakker for ca 10 år siden, fjernet av skadedyrselskap, etter dette ingenting.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260047

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: 27260047

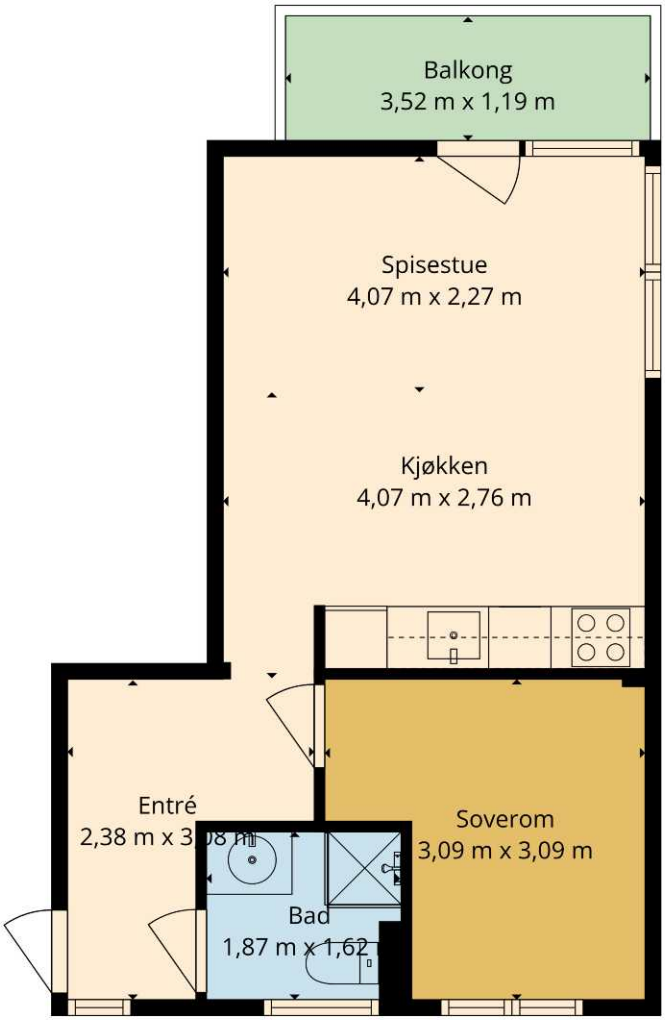
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

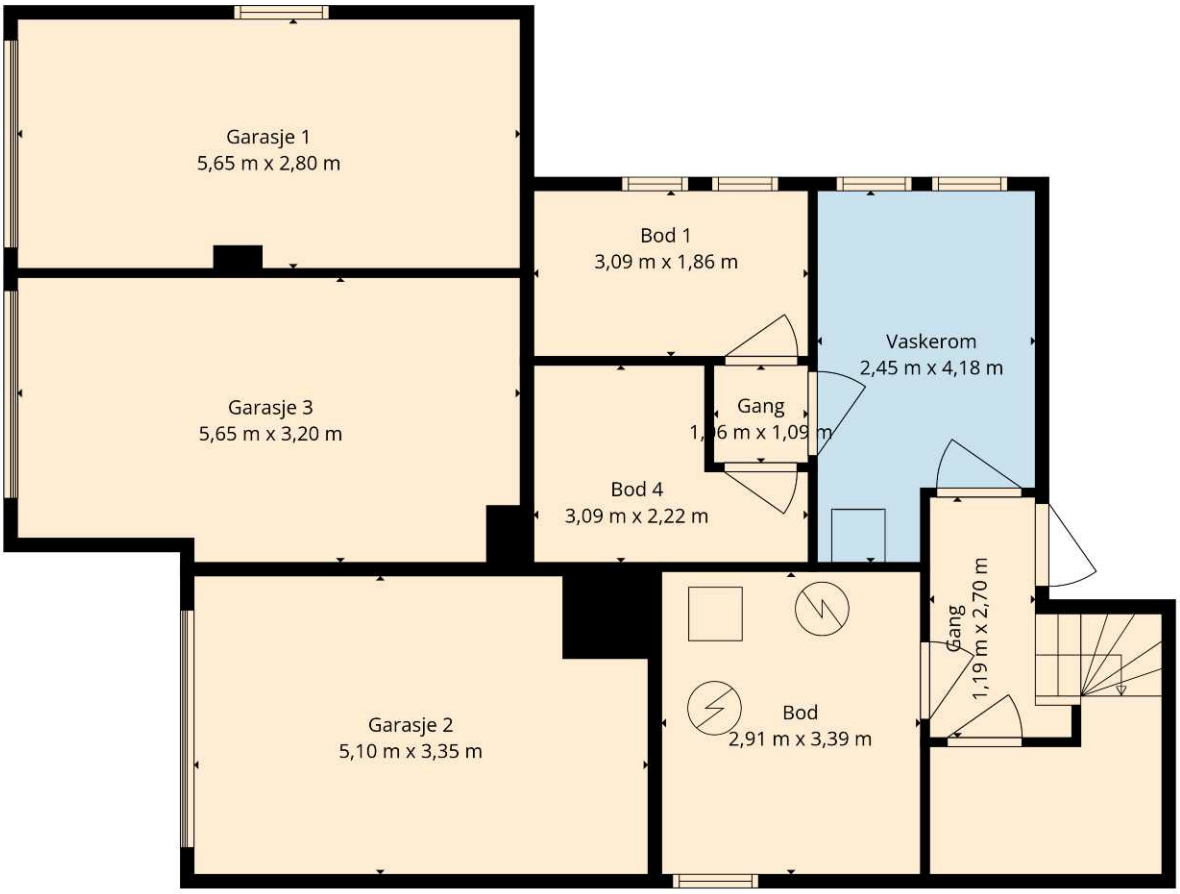
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Anders Haugen	ac2a71c57da1632afc00e5e1cde806584214130e	01.04.2026 15:42:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27260047

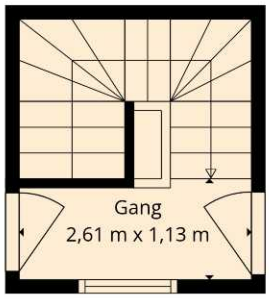
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



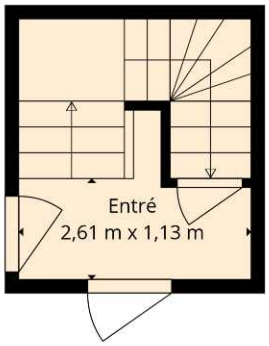
Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



1. Etasje



3. Etasje



2. Etasje

Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

VEDTEKTER

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er S/E Sinsenvn. 40. Sameiet ble opprettet vedtinglysing av kommunens seksjoneringsvedtak den 13.10.1999. Eiendommen ble reseksjonert i kommunens vedtak av 03.03.2026.

2. EIENDOMMEN

Sameiet er etablert på eiendommen gnr. 83, bnr. 201 i Oslo kommune og består av 4 boligseksjoner.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon. Sameiebrøken fremgårav seksjoneringsbegjæringen.

3. RETTSLIG RÅDIGHET

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. En sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og tilleggsdeler..

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Sameiet skal brukes til boligformål. Bruksenheten og fellesareal kan bare brukes i samsvar med formålet.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
Seksjonene har enerett til bruk av eget uteareal iht. kart datert 26.11.2025 som følger vedtektene. (Ved evt. avvik mellom de fysiske grensene i sameiet og tomtegrensene i utomhusplanen til vedtektene, er det de stedlige forholdene (f.eks. gjerder, hekker, murer o.l.) som gjelder.
Seksjonene 1, 2, 3 har enerett til bruk av garasjeplasser som vist på vedlagte plantegning datert 26.03.2026.
Seksjon 1 og 4 har enerett til bruk av bod som vist på vedlagte plantegning.

Snr 1, 2 og 3 har enerett til 1 utvendig parkeringsplass foran sine respektive garasjer, markert PP SX på vedlagte kart.
Snr. 4 har enerett til frittstående garasje markert PP S4 på vedlagte kart.

For øvrig vises inndeling av uteoppholdsarealene på vedlagte kart. Gule arealer på kartet er fellesarealer.

Utearealene skal holdes ryddig og ikke være lagringsplass.

Sameiermøtet bestemmer hvordan fellesarealet skal benyttes.

Fellesarealet og de enkelte bruksenheter skal benyttes på en slik måte at bruken ikke er til urimelig og unødvendig skade eller ulempe for de andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealet må på forhånd godkjennes av sameiermøtet.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER

Felleskostnader er alle kostnader ved drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som berører alle seksjoner. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, offentlige skatter og avgifter som ikke utlignes på den enkelte bygning, felles adkomstvei, felles vann og kloakkledning med pumpekummer og gangveier samt gjerde/hekk mot naboer.

Sameiermøtet kan beslutte å engasjere vaktmestertjeneste for drift og vedlikehold av fellesarealet, herunder måking av snø.

Felleskostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sameiebrøken.

Øvrige seksjoner skal holdes skadesløse for ansvar og forpliktelser knyttet til drift og vedlikehold av bygningsmasse som ikke tilhører denne seksjon.

6. VEDLIKEHOLD – DEN ENKELTE BRUKSENHET

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenhetene og alminnelig vedlikehold av andre arealer som sameieren har enerett til bruk av jfr. pkt 3 og 4 i disse vedtekter.

Seksjon 1 og 2 er felles ansvarlig for den delen av adkomsttrappen mellom enhetene som begge seksjonene benytter.

7. SAMEIERMØTER OG STYRE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal

bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen.

Stemmeberegning og flertallskrav

I Sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Endring av vedtektene krever enstemmighet. Styret består av 4 medlemmer hvor av 1 medlem stemmes til styreleder.

VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Seksjonene tegner egne eller felles bygningsforsikringer.

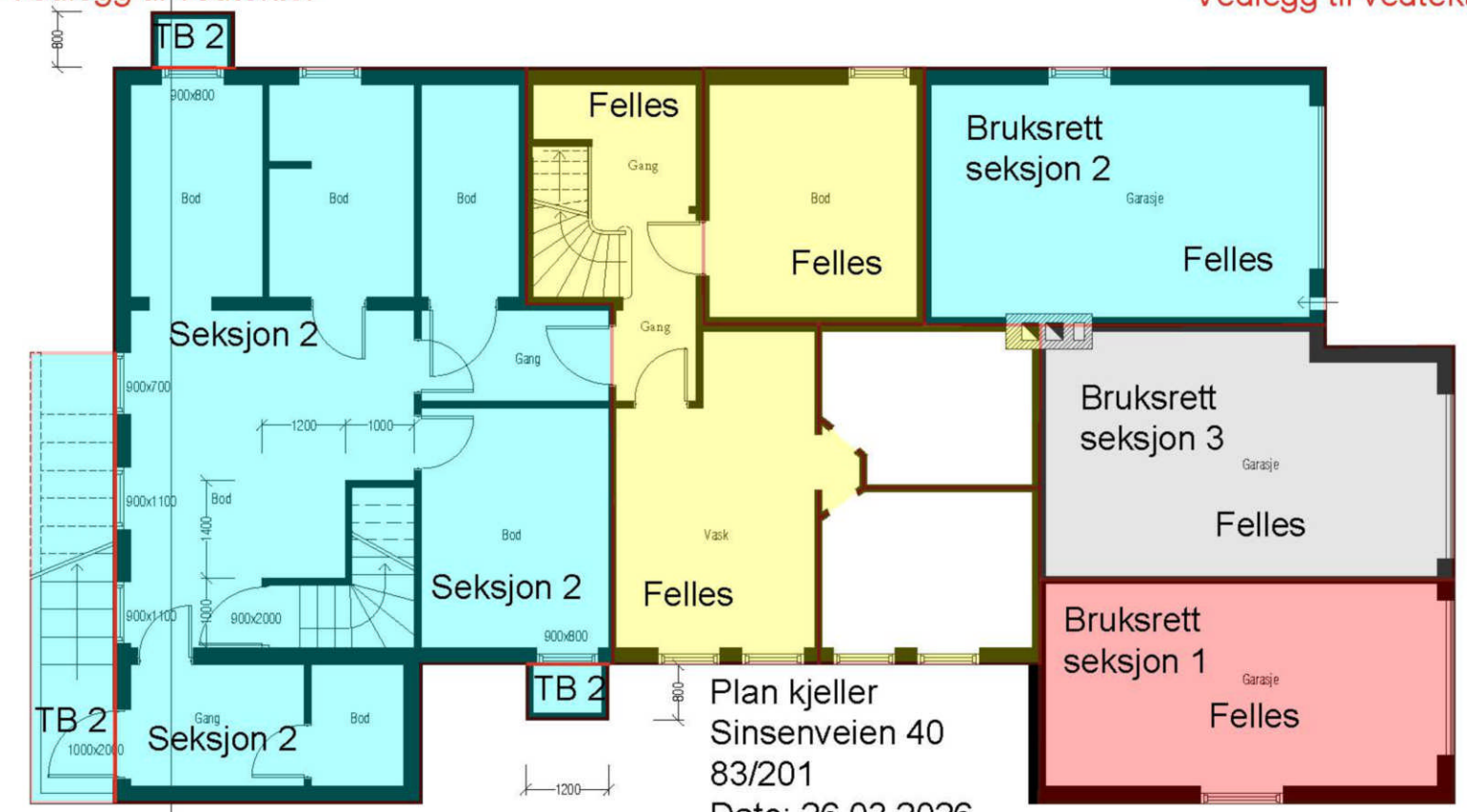
OVERDRAGELSE / VEDTEKTER / REGISTRERING

Ved fremtidig salg/overdragelse av en eierseksjon, forplikter selger seg til aktivt å medvirke til at de nye eiere gjøres kjent med og aksepterer disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne.

Sameiet og disse vedtekter skal, dersom en av sameierne krever det, registreres i Foretaksregisteret.

Vedlegg til vedtekter

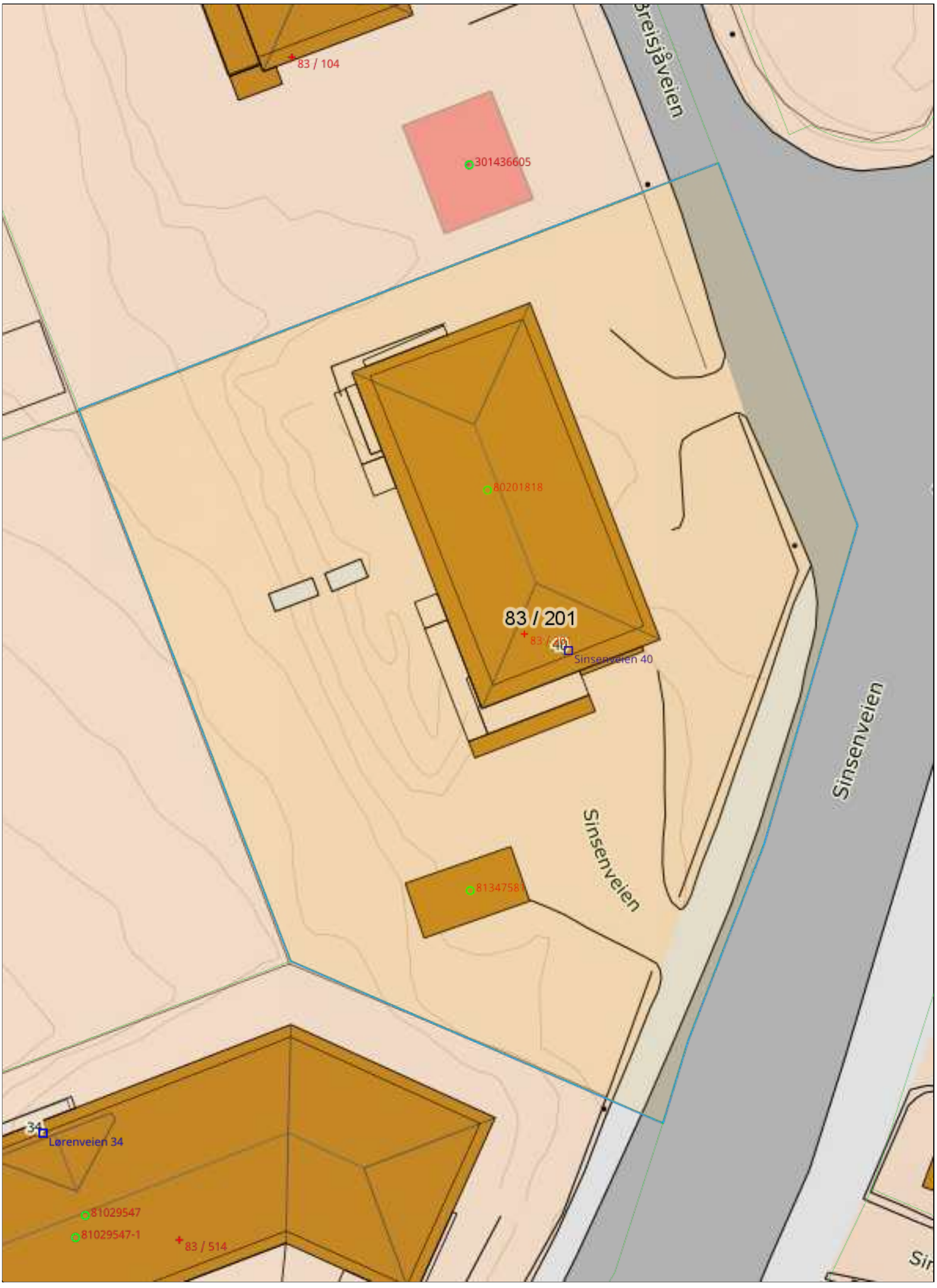
Vedlegg til vedtekter



Plan kjeller
Sinsenveien 40
83/201
Dato: 26.03.2026

Vedlegg til vedtekter

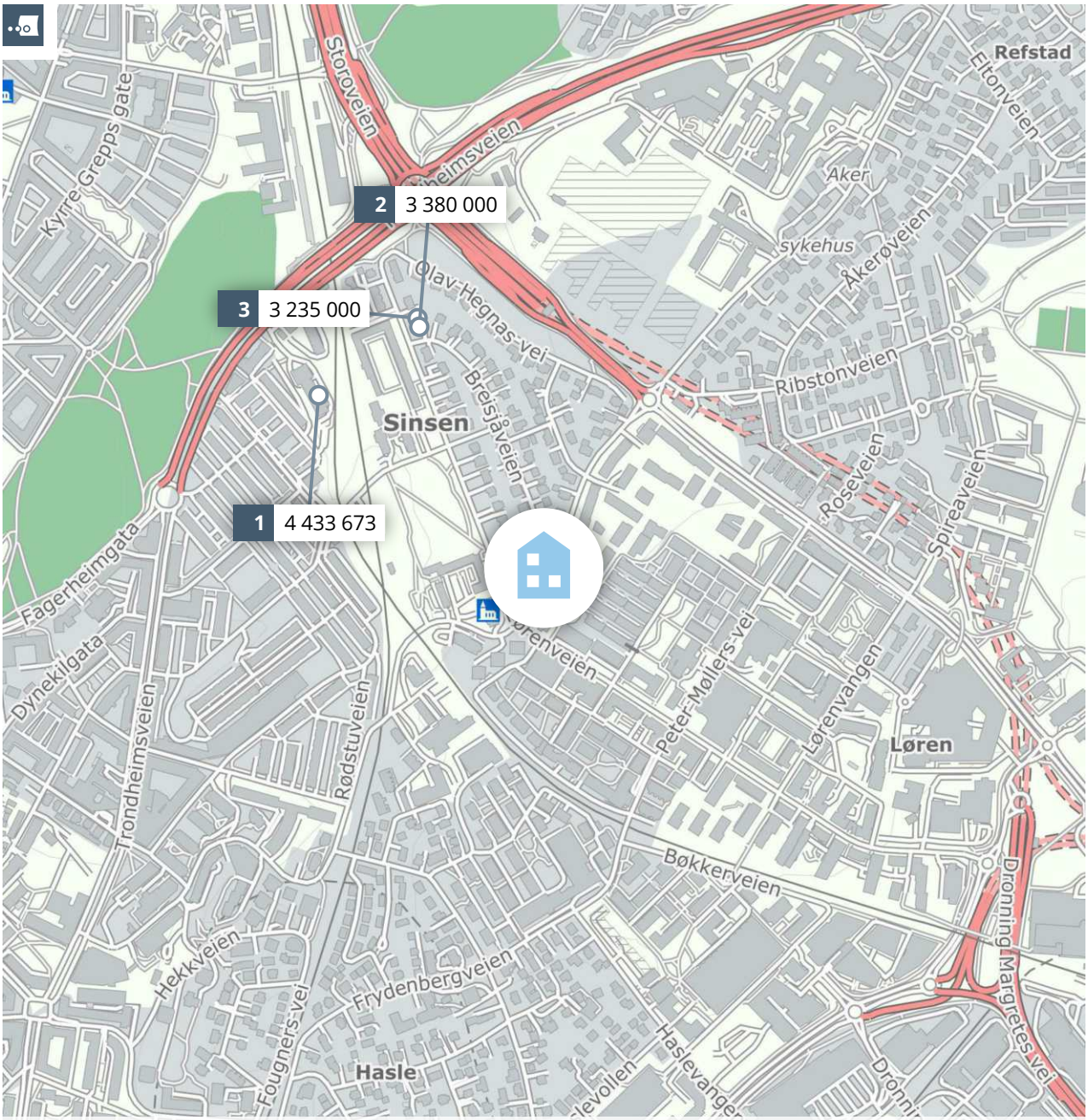
Vedlegg til vedtekter



Senterposisjon: 264734.63, 6651390.9
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 26.11.2025

0 2 4 6 8m

Kartverket



Meglers verdivurdering

SINSENVEIEN 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 02.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sinsenveien 40, 0585 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1937

GNR 83 BNR 201 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDRE SINSEN

Verdivurdert til

4 250 000

-	4 250 000	108 974
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	39 m²	19 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1937

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trondheimsveien 197 B 39 m²	1920	1. etg	1 sov	09.03.2026	4 090 000	**4 411 000**	22 673	4 433 673	**113 684**
2	Breisjåveien 20 A 22 m²	1940	2. etg	- sov	26.04.2024	2 900 000	**3 305 000**	75 000	3 380 000	**153 636**
3	Breisjåveien 24 28 m²	1939	2. etg	1 sov	15.12.2022	3 100 000	**3 150 000**	85 000	3 235 000	**115 536**

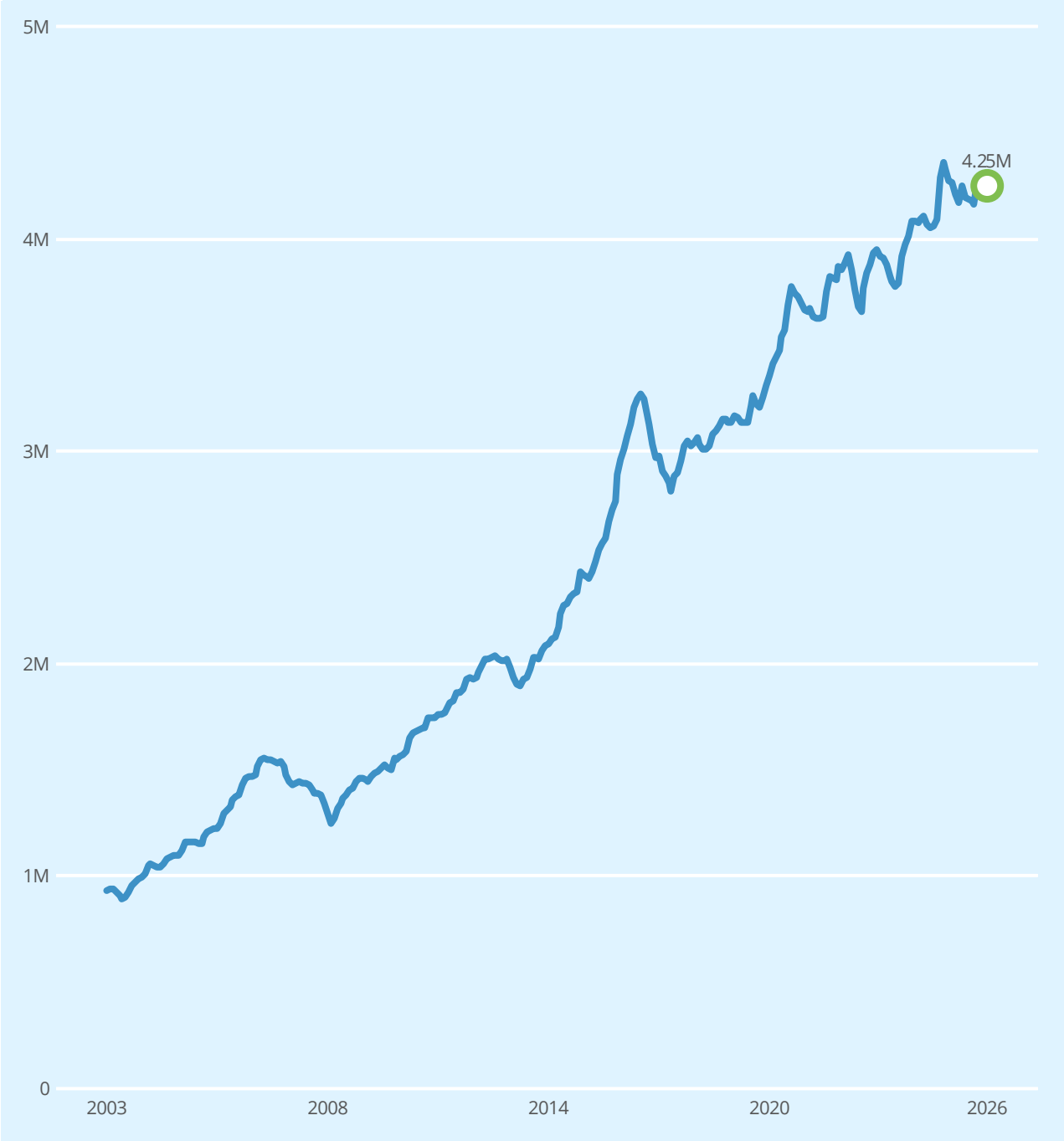
En pen 2-roms selveier med egen frittstående garasje med mulighet for ladestasjon. Boligen fremstår som lys og innbydende, har en praktisk utforming og inneholder alt du trenger i din første bolig. Boligen har en flott stue med utgang til en solrik, syd/vestvendt balkong med nydelig utsikt, et pent kjøkken med gode arbeidsflater i åpen løsning, et bad og soverom i tillegg til fellesarealer i kjeller, fellesvaskeri og privat bod. Beliggenheten i Sinsen Hageby er et attraktivt og moderne boområde, kjent for sine grønne omgivelser og gode fasiliteter. Her bor du sentralt og rolig med kort vei til kollektiv, butikker, marka.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 585 OSLO nå

21
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 656 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Leiligheter solgt i 585 OSLO siste 3 mnd

110
leiligheter solgt

7.2M
7 010 000 Salgspris i snitt
6 893 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

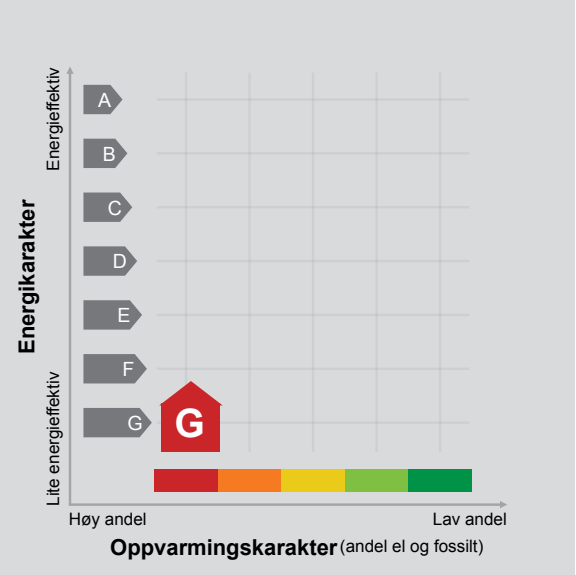
for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

108 974 Sinsenveien 40 Totalpris 4 250 000
108 025 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
107 305 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 40
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80201818
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176553
Dato	05.10.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Sinsenveien 40

Nabolaget Sinsen - vurdert av 270 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	4 min 0.4 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	14 min 1.1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	17 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Kuben videregående skole	23 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	4 min 0.3 km
Løren T Linje 4	6 min 0.5 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	10 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lørenveien	2 min
Rema 1000 Sinsenveien	4 min

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

VARER/TJENESTER

Løren Torg	7 min
Apotek 1 Løren Torg	7 min
Vinmonopolet Carl Berner	11 min

SPORT

Sinsenparken	5 min
Kruttverksveien balløkke	5 min
EVO Løren	3 min
STERK treningssenter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

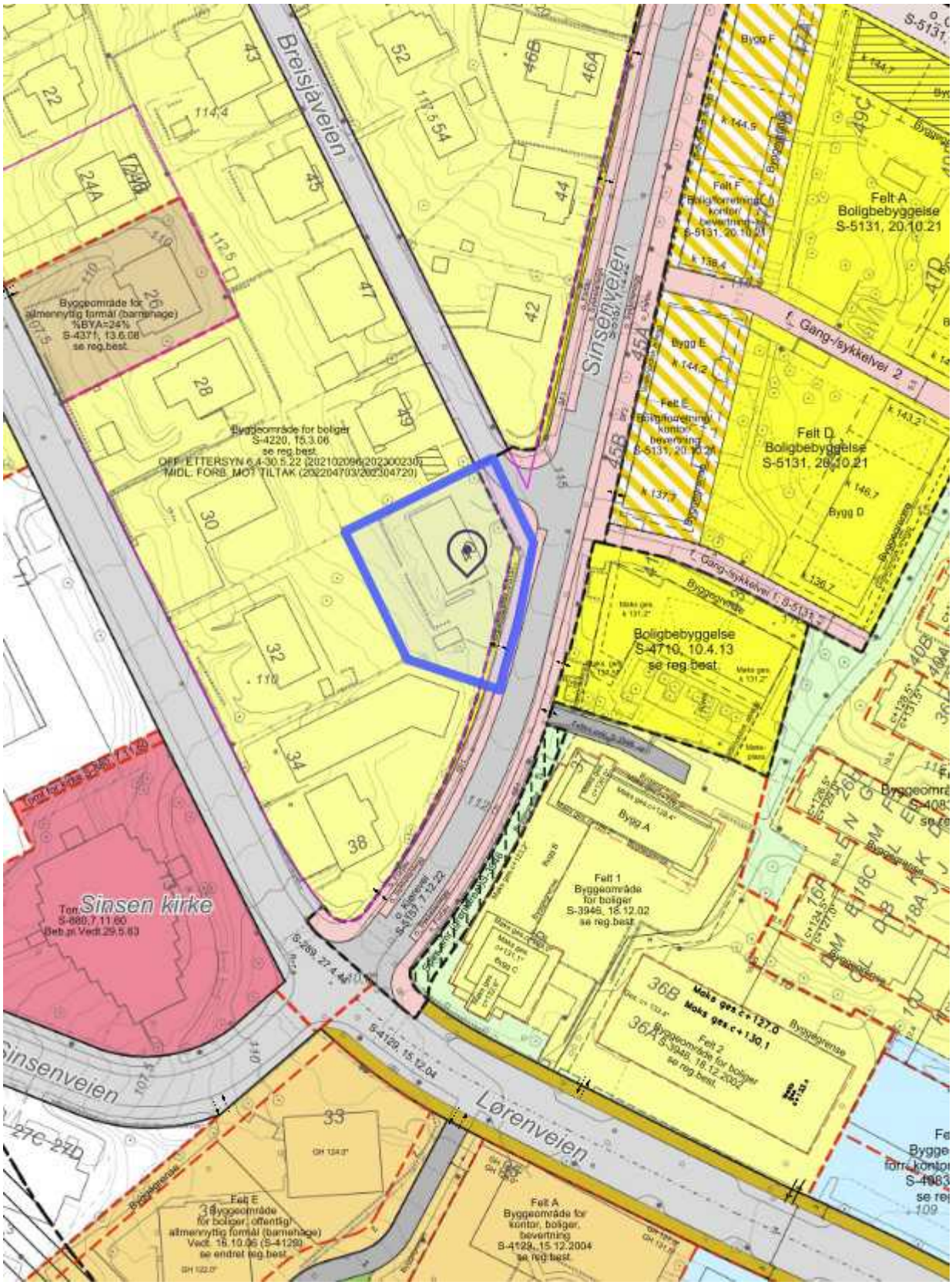
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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


Breislåveien
Sinsenveien
Lørenveien
Sinsen kirke
Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
%BYA=24%
S-4371, 13.6.08
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OPP. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209620230023O)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470320230472O)
Felt A
Boligbebyggelse
S-5131, 20.10.21
Felt D
Boligbebyggelse
S-5131, 20.10.21
Boligbebyggelse
S-4719, 10.4.13
se reg.best.
Felt 1
Byggeområde for boliger
S-3946, 18.12.02
se reg.best.
Felt 2
Byggeområde for boliger
S-3946, 18.12.2002
se reg.best.
Felt E
Byggeområde for boliger, offentlig/ allmennyttig formål (barnehage)
Vedt. 16.10.06 (S-4129)
se endret reg.best.
Felt A
Byggeområde for kontor, boliger, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Maks ges.c+1270
Maks ges.c+1300
1. Gang-/sykkelvei 2
1. Gang-/sykkelvei 1
Byggegrense

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5157

Saken gjelder: Detaljregulering Sinsenveien mellom Lørenveien og Dag Hammarskjölds vei

Vedtaksdato: 07.12.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Sinsenveien

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 999/592 m.fl.

Kartnummer UTI-201900844, 07.05.2021 og revidert 11.05.2022

Planens hensikt
Hensikten med planen er å oppgradere Sinsenveien, mellom Dag Hammarskjölds vei og Lørenveien, fra vei til gate. Sinsenveien skal utformes som en samlegate, med god intern tilgjengelighet som knytter Løren og Økern til omkringliggende områder. Gata skal inngå som en del av bystrukturen og sørge for et oversiktlig kjøremønster for syklister, kjørende og gående. Det tilrettelegges med toveis kjørefelt for bil, tosidig sykkelfelt samt fortau på begge sider av gata.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet (pbl. §§ 12-7 nr. 1, 2, 3 og 4)

1.1 Avkjørsler
Private avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Det skal være nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

1.2 Lokal overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

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

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

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

1.3 Beplantning
Det settes krav om min. 15 m³ vekstjord pr. tre for å få tilstrekkelig vekstmedium for mellomstore trær.

Det settes krav om rotvennlig bærelagsoppbygning på ca. 20 m³ per tre for at trærne skal kunne strekke røttene sine ned mot naturlige undergrunnsmasser.

Det skal tilstrebes benyttet planter som naturlig hører hjemme i norsk natur.

1.4 Frisikt
Frisiktlinjer skal ivaretas ved kryss og avkjørsler. Frisiktlinjene skal være i tråd med gjeldende norm for gater og veier i Oslo kommune. Frisiktområder skal holdes fritt for vegetasjon, møblering og gjenstander høyere enn 0,5 m over veien.

1.5 Fossilfri anleggsplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

2 Boligbebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse, B

De til enhver tid gjeldende bestemmelser for tilgrensende boligreguleringsplaner skal gjelde.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Kjøreveg, SKV

Arealer regulert til Kjøreveg (SKV) skal være offentlige.

Det skal legges til rette for toveiskjøring.

3.2 Fortau, SF

Arealer regulert til Fortau (SF) skal være offentlig.

Det skal være kantstein mellom fortau og sykkelfelt.

Det tillates etablering av gatebelysning, skilting, etc. innenfor formålet, med forbehold om at en gangsone på minimum 2,5 meter sikres.

Innenfor arealene avsatt til o_SF2 skal det etableres gatetrær. Gatetrærne skal etableres som en trerekke.

3.3 Sykkelanlegg, SS

Arealer regulert til Sykkelanlegg (SS) skal være offentlig.

3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT

Arealer regulert til Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) skal være offentlige.

Det tillates etablering av møbleringselementer som gatebelysning, skiltning, murer, tekniske installasjoner o.l. innenfor formålet.

Bestemmelser til bestemmelsesområder (pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 4)

4 Bestemmelsesområde #1

Det skal etableres en vareleveringslomme innenfor bestemmelsesområde #1.

5 Bestemmelsesområde #2

Arealer avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde, bestemmelsesområde #2, tillates brukt til nødvendig anlegg knyttet til gjennomføring av fortausoppgradering langs Sinsenveien 37 og 35. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (pbl. § 12-7 nr 10)

6 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt og valg av løsning skal begrunnes. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten om at valgte løsninger er godkjent hos etaten.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge faseplan for utbygging og hvordan man sikrer trygg adkomstvei i anleggsperioden med midlertidig omlegging av ferdsel for gående og syklende. Det skal dokumenteres hvordan adkomst til privat eiendom og fremkommelighet for utrykning og renovasjon ivaretas i anleggsfasen.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:250. Planen skal vise gangfelt, avkjørsler, kantstein, skilt, belysning, beplantning, materialbruk og frisiktsoner.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en marksikringsplan for eksisterende trær innenfor planområdet. Marksikringsplan skal utarbeides av sertifisert arborist. Marksikringsplanen skal også sikre at eksisterende trær med stamme utenfor planavgrensningen, men som har deler av sitt rotsystem innenfor planområdet, ikke blir skadet i anleggsfasen. Marksikringsplan skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden.

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

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

7 Før igangsettingstillatelse

Det må gjøres miljøtekniske grunnundersøkelser i forkant av anleggsarbeid innenfor planområdet. Dersom grunnundersøkelsene viser at massene er forurenset, må det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av Oslo kommune før anleggsfasen kan begynne.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak 07.12.2022. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 23.01.2023.

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

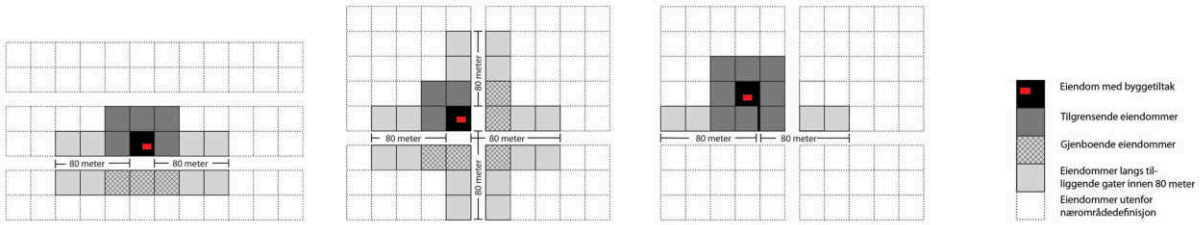
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

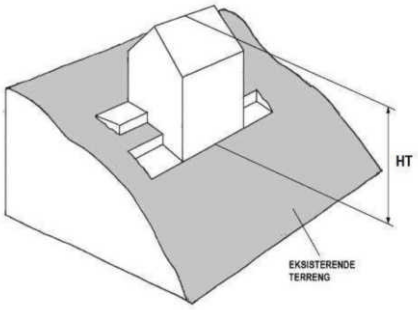
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

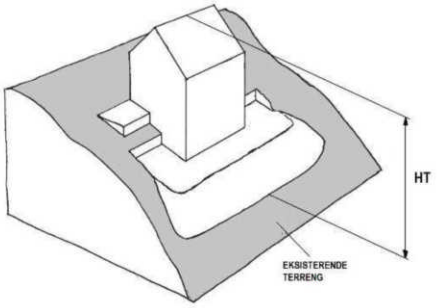
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Svein Anders Haugen

Anton Tschudis Vei 5 B
0583 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/22345-11	Lien Kim Ung	03.03.2026

6670 - 2/7 -

Adresse: Sinsenveien 40
Eiendom: 83/201
Søker: Svein Anders Haugen

034779

Vedtak om reseksjonering av Sinsenveien 40

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om reseksjonering som vi mottok 29.12.2025.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar reseksjonering av 83/201. Reseksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Reseksjoneringen innebærer følgende:

- Seksjon 1 deles i 3 seksjoner. Nye seksjoner 3 og 4
- Del av seksjon 1 overføres til fellesareal.
- Deler av fellesareal innlemmes i seksjon 2 (i kjeller) og ny seksjon 3 (på loft) som hoveddel.
- Del av fellesareal legges som tilleggsareal bygning for seksjon 1 og 2
- Sameiebrøken endres.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

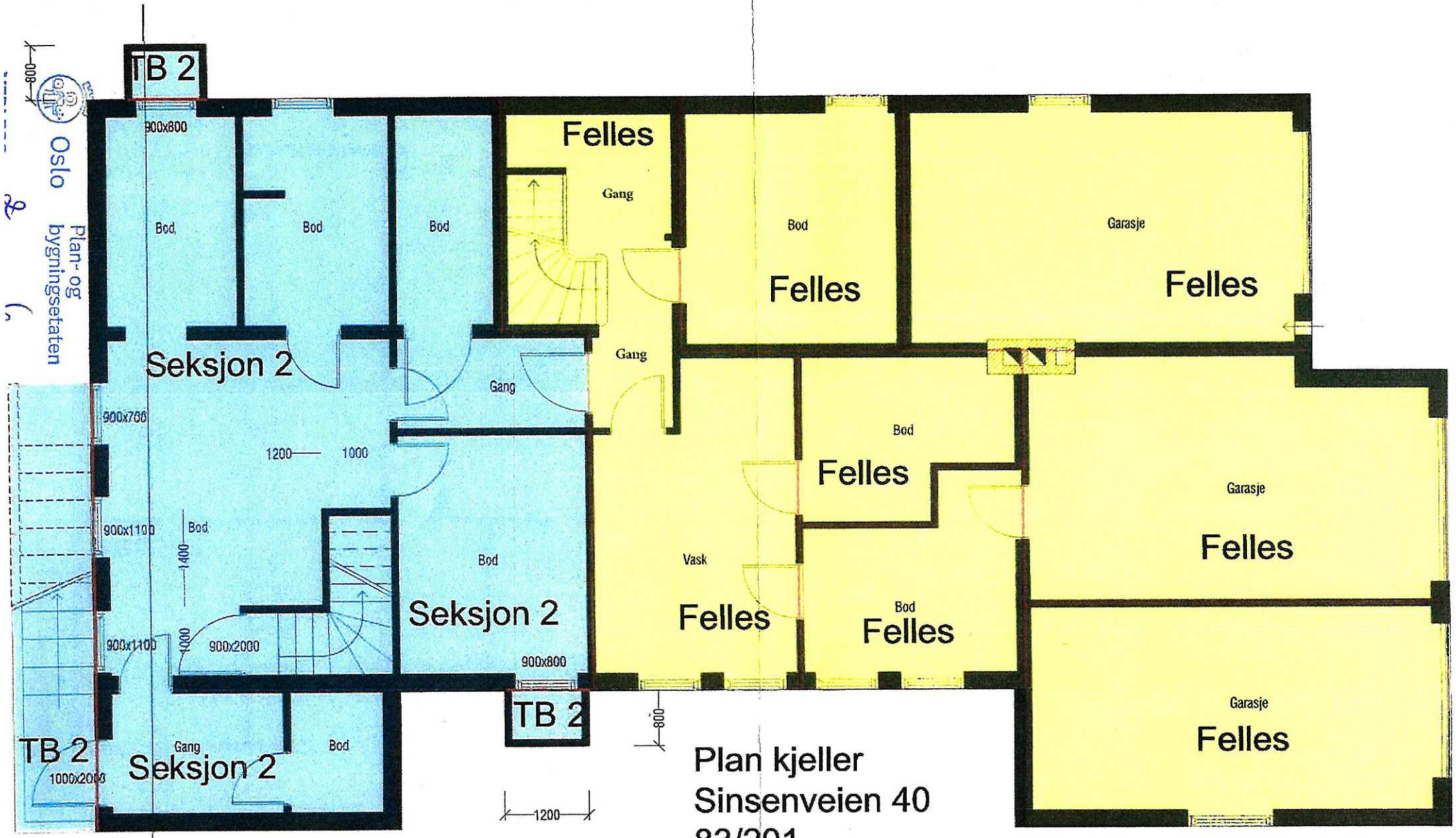
Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7, 11, 20 og 21.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

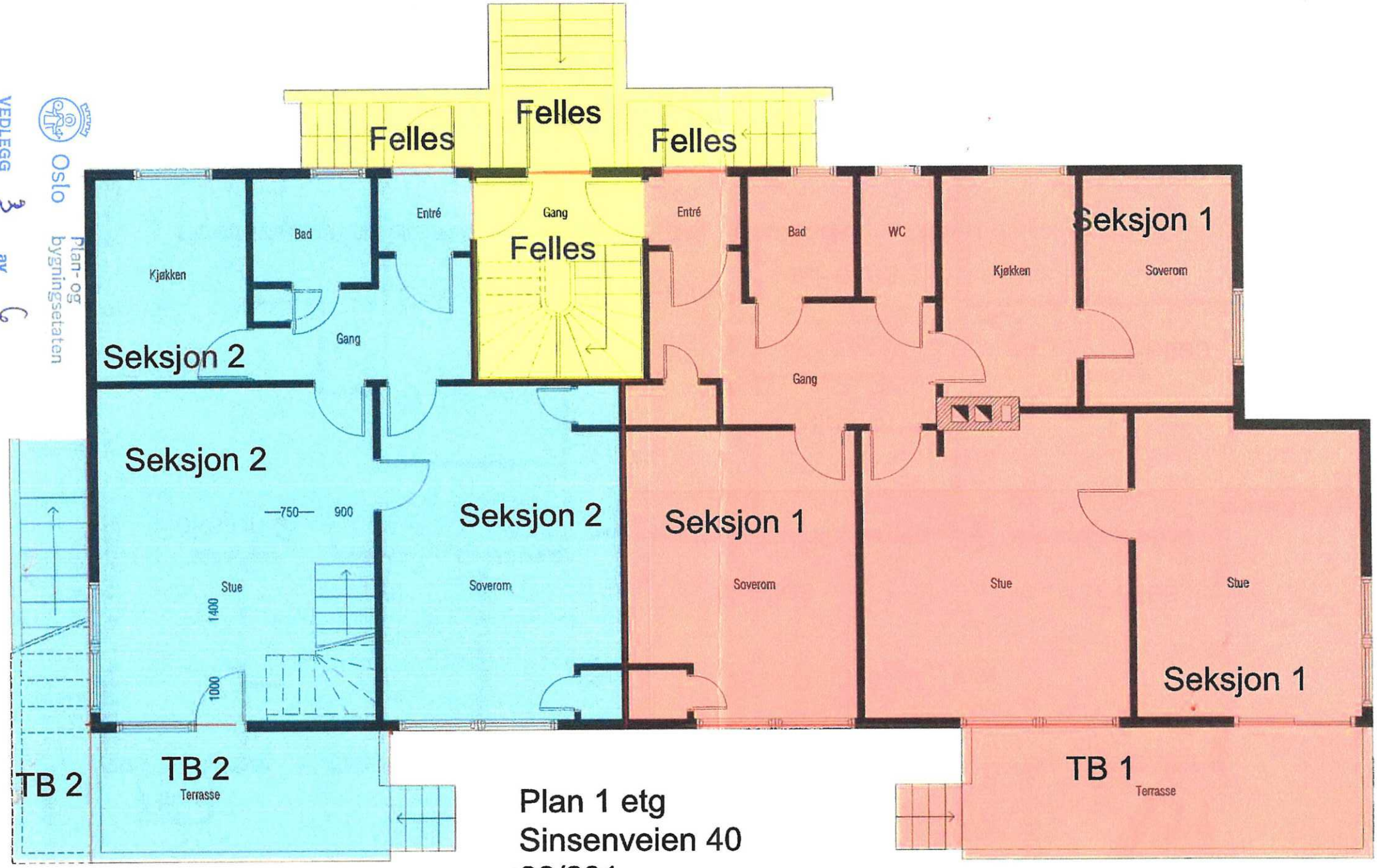
Vi understreker at vedtak om reseksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Retting av seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker 23.02.2026 har vi rettet punkt 5 i seksjoneringssøknaden.

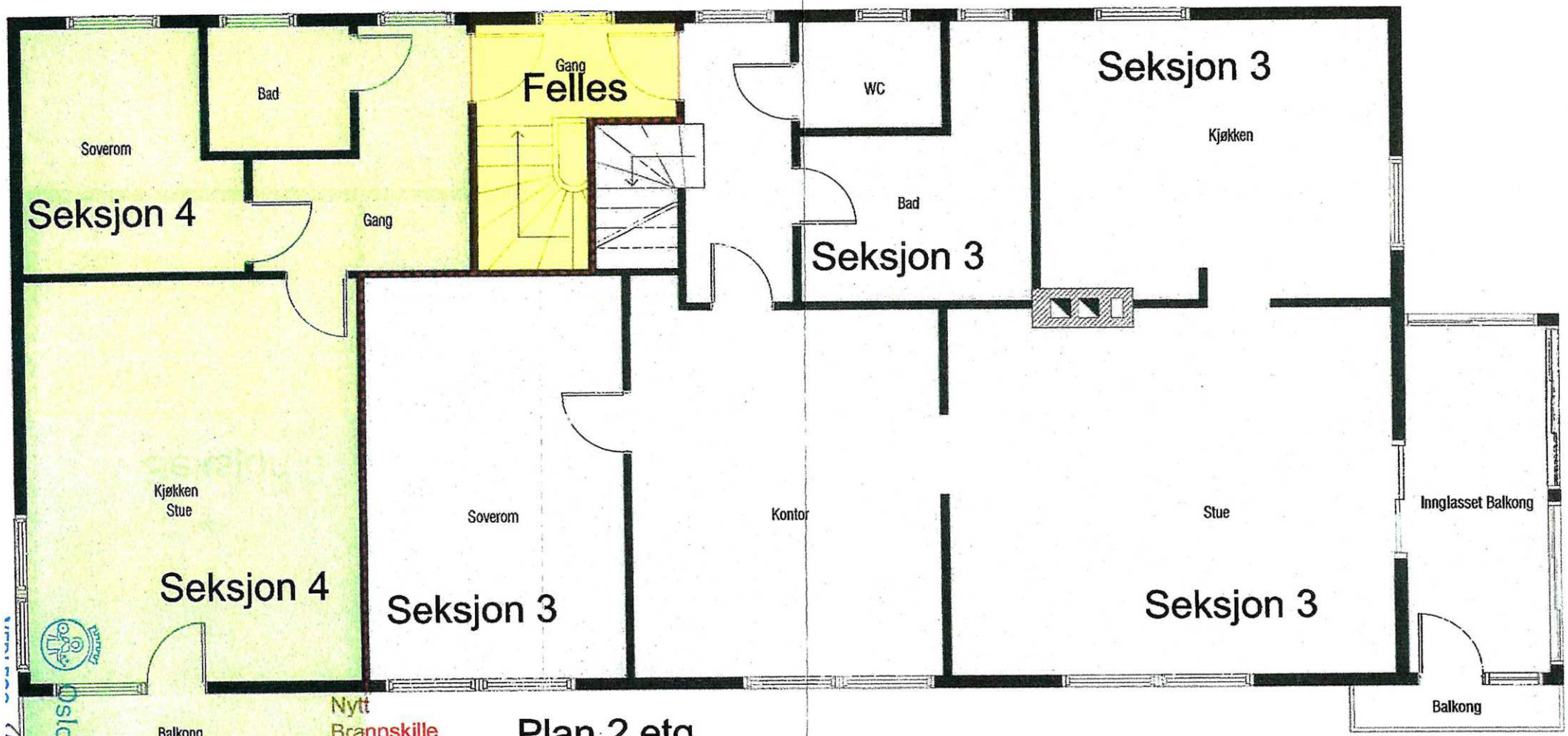


Oslo
Plan- og bygningsetaten



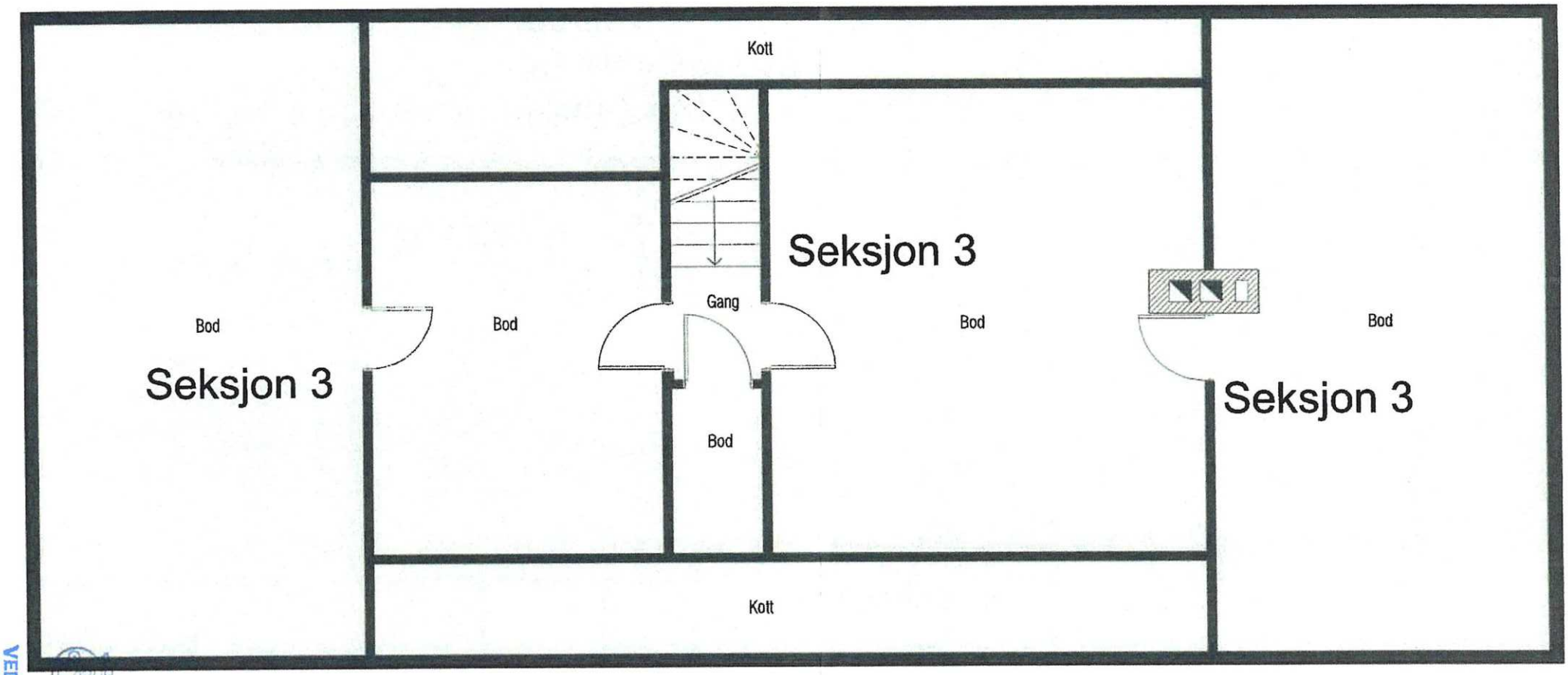
Plan 1 etg
Sinsenveien 40
83/201

VEDLEGG 3 av 6
Oslo
Plan- og bygningsetaten



Plan 2 etg
Sinsenveien 40
83/201

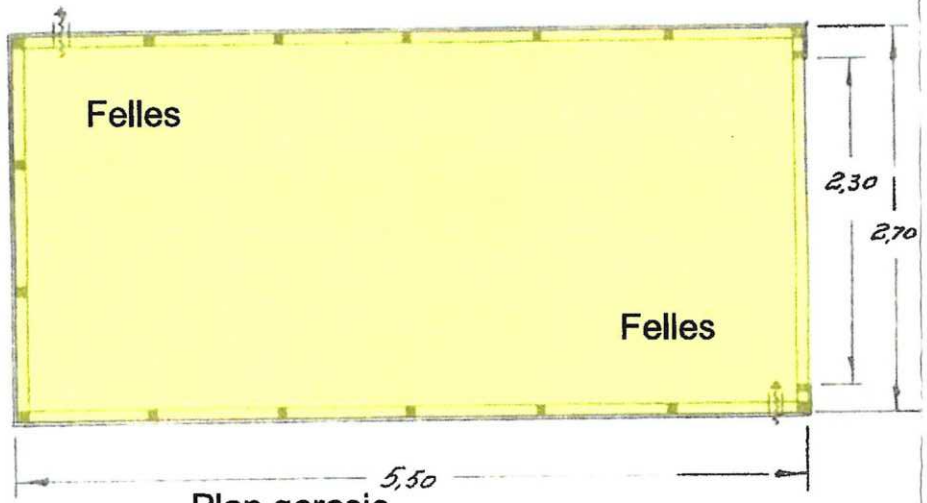
Oslo
Plan- og bygningsetaten



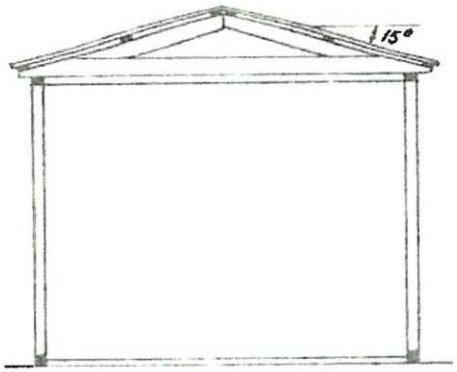
Plan loft
Sinsenveien 40
83/201

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 5 av 6

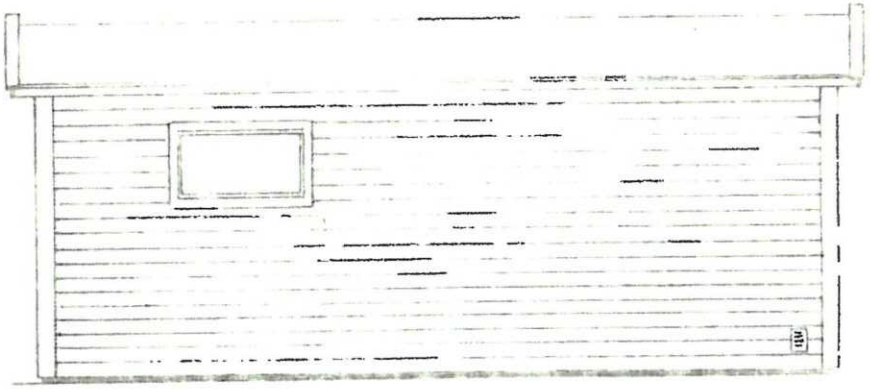
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG

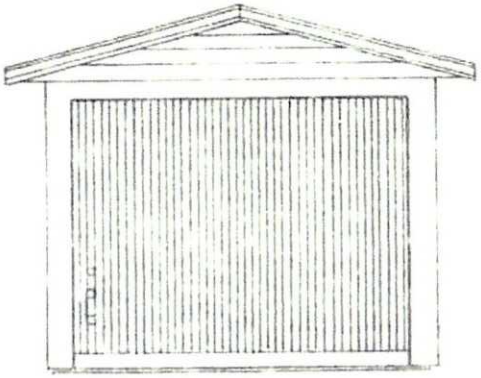


Plan garasje
83/201



Snitt.





Trepanelgarasje. Type „Omega" 5.5×2,7. Plan-fasader-snitt.	Mål 1:50	Tegn. nr. 86-59
Heyerdahl & Gedde, Oslo.		

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN UNG/48060 SLIP

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Svein Anders Haugen	[redacted]		48001702
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Anton Tschudis vei 5B	0583	OSLO	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	83	201	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	[redacted]	Tonny Karlsen	1/1
2	979392753	Veto Invest AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	81	B
2	B	119	B
3	B	103	
4	B	39	
		Nevner = 342	

Dato	Innsenderens underskrift
17/11-25	Svein Haugen

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

(*) Deler av fellesareal kjeller tillegges seksjon 2. som hoveddel (kjeller)
Ny seksjon 3 og 4 opprettes på areal som tidligere var seksjon 1. Del av seksjon 1 overføres til fellesareal (trapperom).
Fellesareal på loft tillegges ny seksjon 3. som hoveddel (loft). Del av fellesareal legges som tilleggsdel for s. 1 og 2.
Sameiebrøken endres.

Avgiftsgrunnlag for dokumentavgift er kr. 200.000,—

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
17/11-25	Svein Andersen

(*) Påført etter avtale m/ søker, Svein Andersen Haugen og hjemmelshaver, Tonny Karlsen, 21.2.26

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo 17/11-25		Tonny Karlsen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	Oslo 17/11-25		Veto Invest ASv/ Tonny Karlsen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
17/11-25	Sven Flugsrud

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 17/11-25		Tonny Karlsen
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 17/11-25		Veto Invest ASv/ Tonny Karlsen
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo 19/11-25		VESNA MOE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	83	201		1–4

Dato	Underskrift	Stempel
3.3.26		Oslo Plan- og bygningsetaten

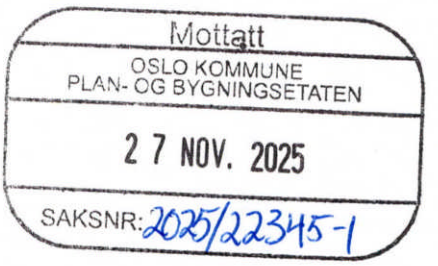
Dato	Innsenderens underskrift
17/11-25	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Følgebrev til reseksjonering av Sinsenveien 40 – Eiendom 83/201



Det søkes herved om å reseksjonere Sinsenveien 40.

Reseksjoneringen må sees i sammenheng med byggesak gitt saksnummer 2025/12714.

På bakgrunn av byggesaken, er det ønskelig å søke om reseksjonering av eiendommen.

Reseksjoneringen tar for seg

- Overføring del av fellesareal kjeller tillagt seksjon 2.
- Det etableres nye seksjoner av areal som tidligere var seksjon 1, herunder seksjon 3 og 4.
- Fellesareal på loft tillegges i sin helhet ny seksjon 3.

I forbindelse med endringen, endres også sameiebrøken.

- Seksjon 1 vil få følgende sameiebrøk: 81/342.
- Seksjon 2 vil få følgende sameiebrøk: 119/342.
- Ny seksjon 3 vil få følgende sameiebrøk: 103/342.
- Ny seksjon 4 vil få følgende sameiebrøk: 39/342.

Varmtvannsbereder, stoppekran og sikringsskap ligger i hver sin seksjonen.

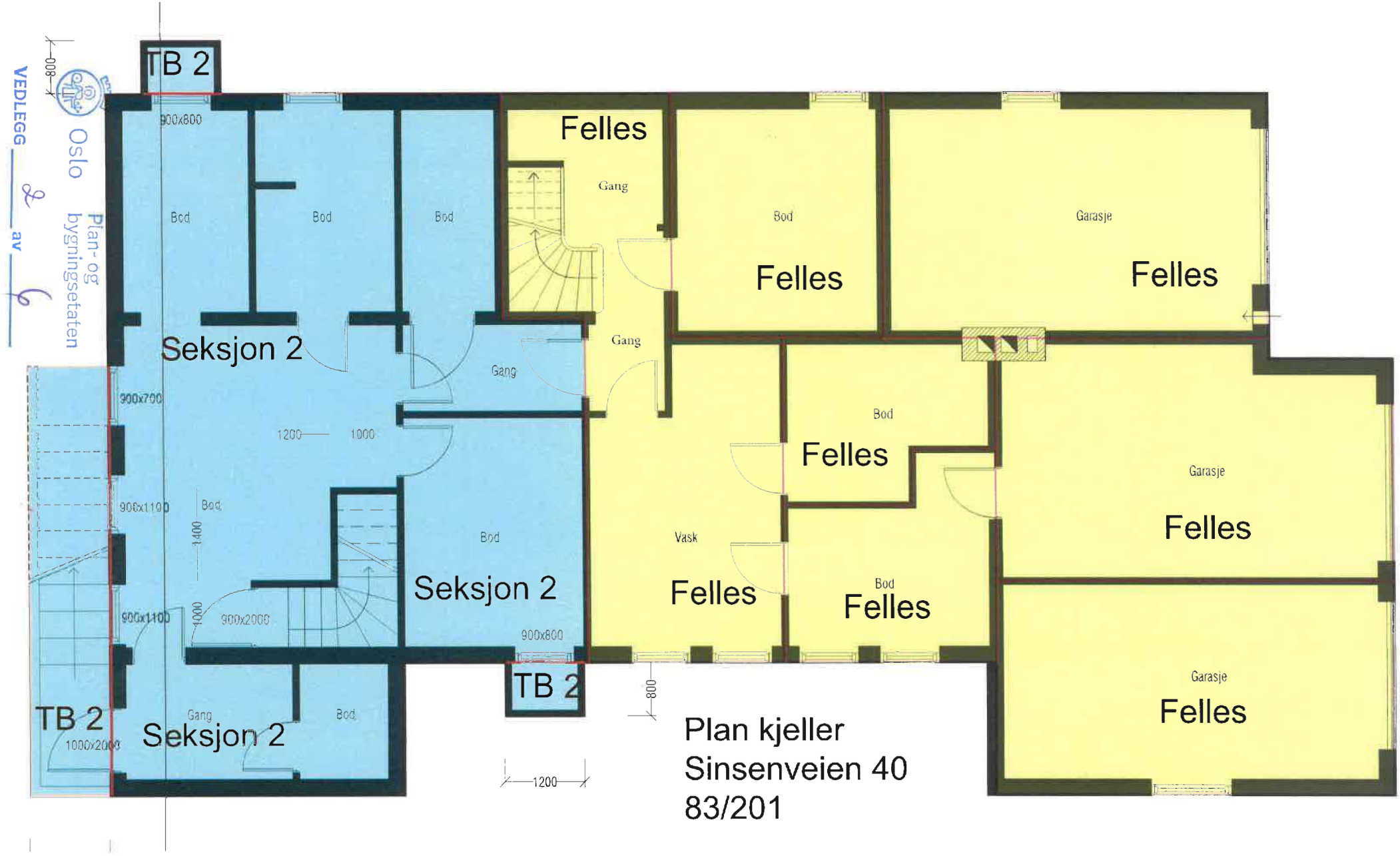
Det gjøres ingen andre endringer.

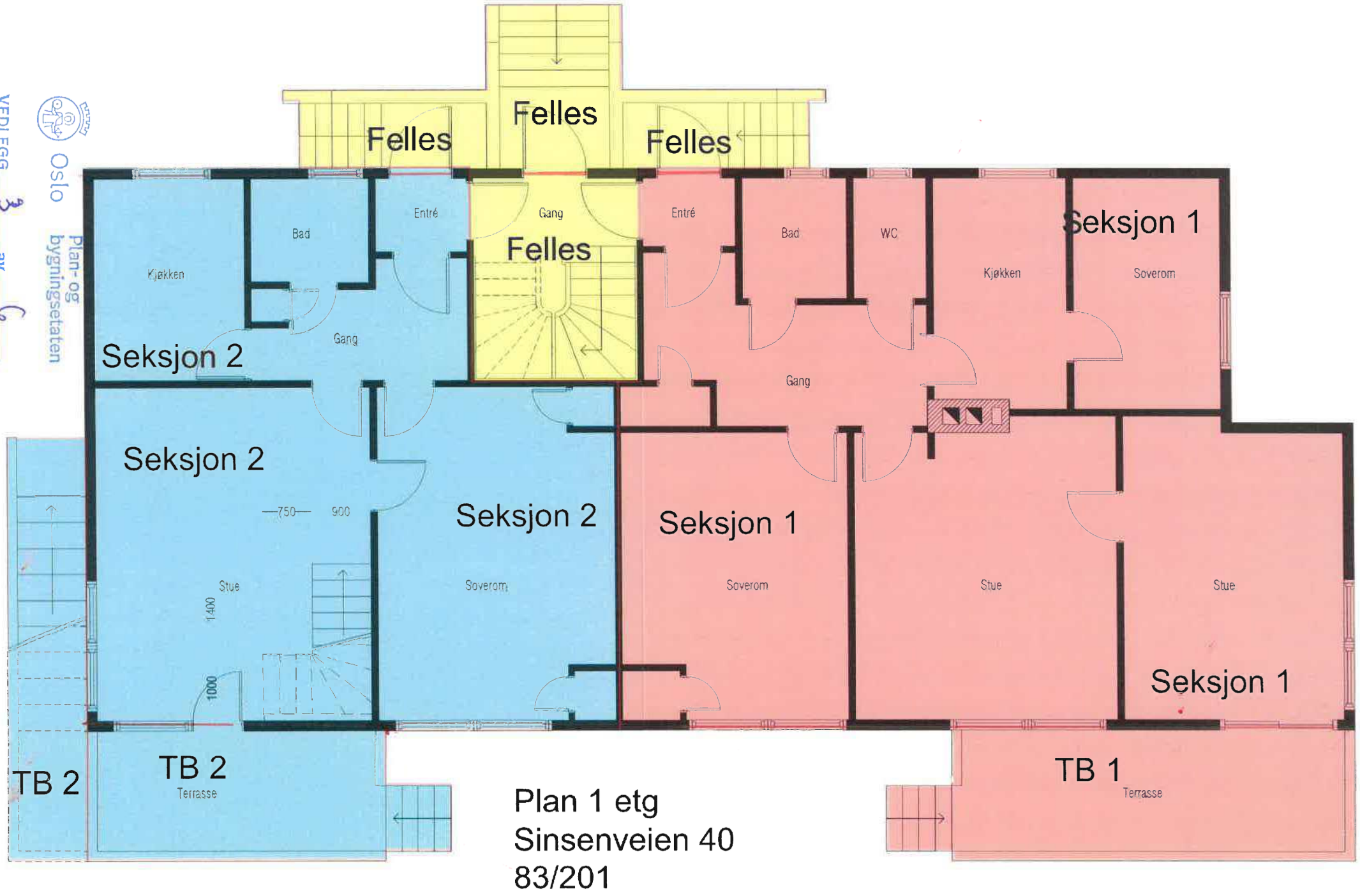
Skulle det være behov for ytterligere dokumentasjon/opplysninger, kan undertegnede kontaktes.

Mvh

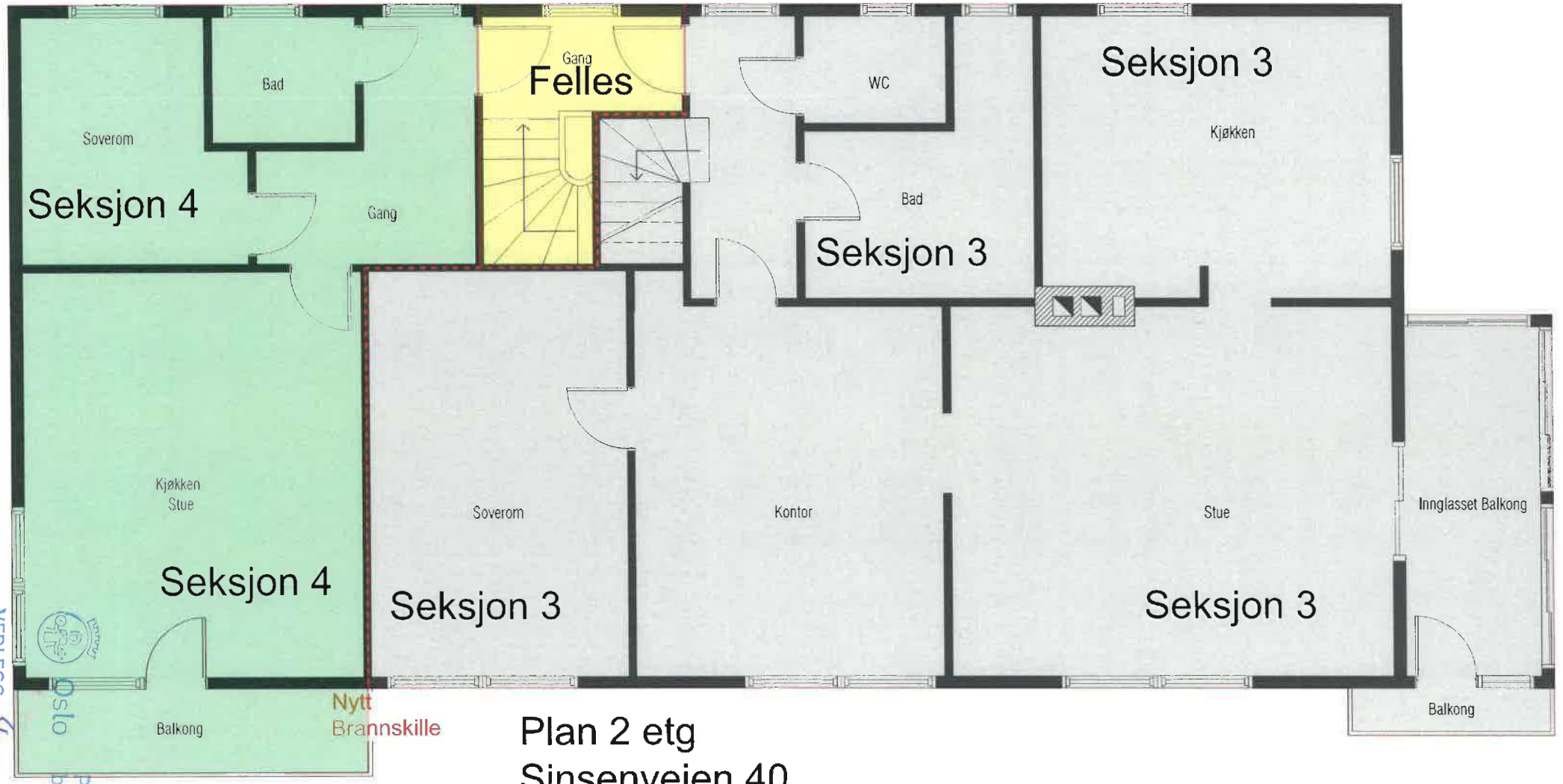
Svein Anders Haugen
Anton Tschudis vei 5B
0583 OSLO
Tlf: 48001702
E-post: svein.anders.haugen@melaneiendom.no

Vedlegg:
Søknad om reseksjonering (5 sider)
Kart over eiendommen (1 side)
Plantegninger (4 sider)
Firmaattest (1 sider)


VEDLEGG
av
Oslo
Plan- og bygningsetaten
TB 2
800
900x800
Bod
Bod
Bod
Seksjon 2
900x700
1200
1000
906x1100
Bod
1400
Bod
900x1100
1000
900x2000
Seksjon 2
900x800
TB 2
TB 2
1000x2000
Gang
Bod
Seksjon 2
1200
Felles
Gang
Gang
Bod
Felles
Garasje
Felles
Bod
Felles
Vask
Felles
Bod
Felles
Garasje
Felles
Garasje
Felles
800
Plan kjeller
Sinsenveien 40
83/201

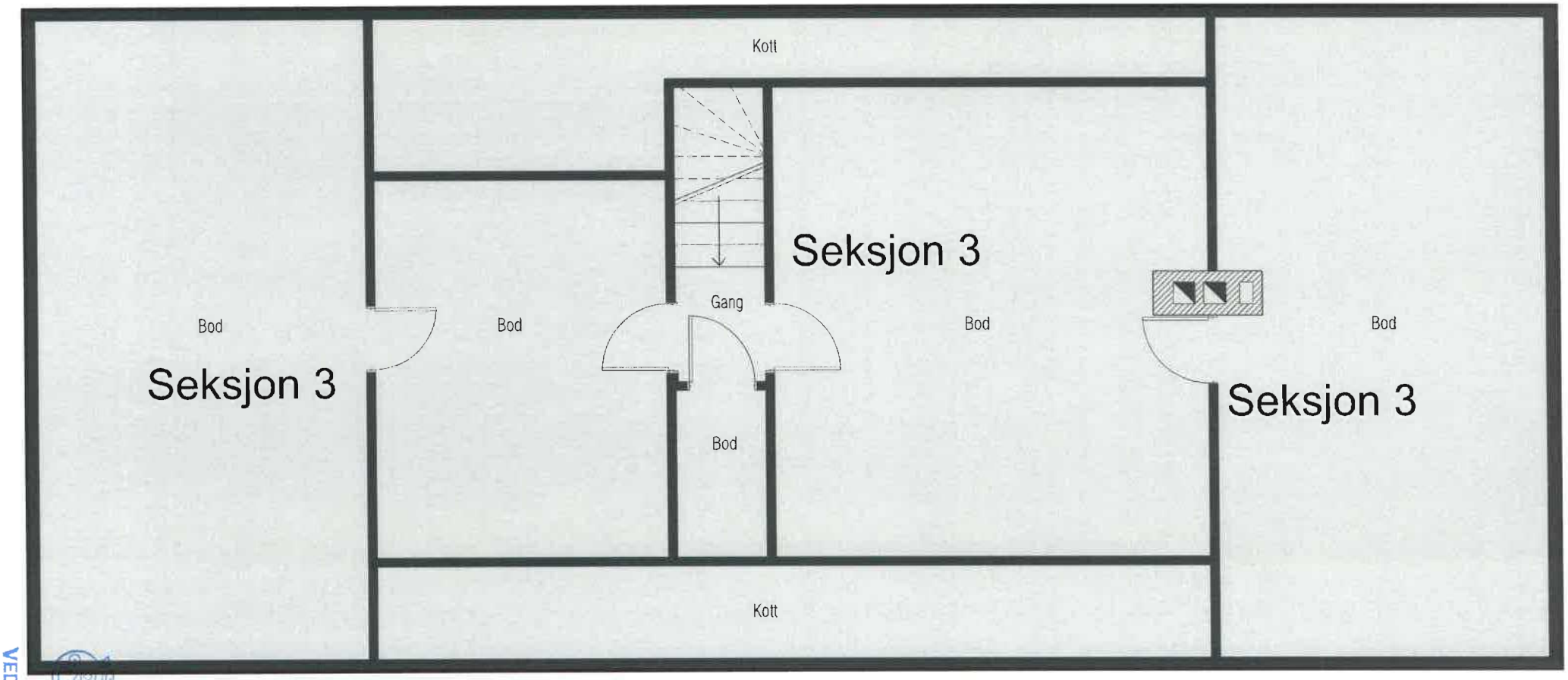


VEDLEGG 3 av 6
Oslo
Plan- og bygningsetaten



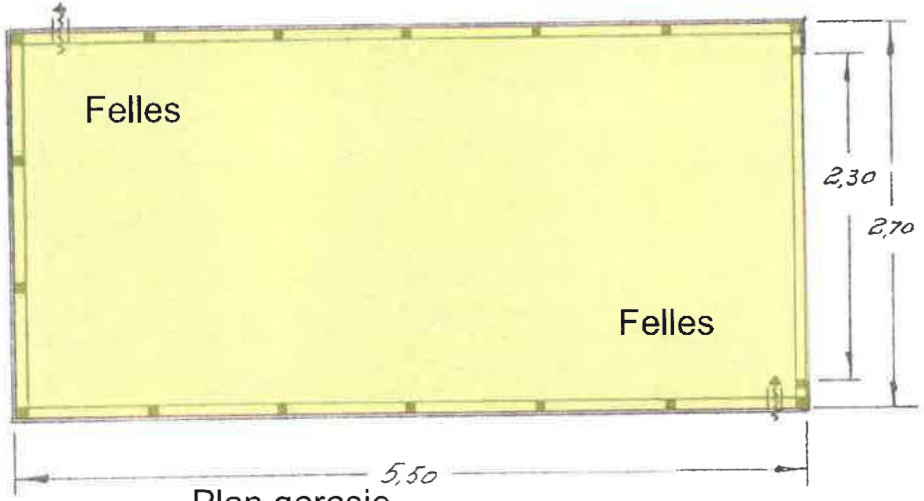
Plan 2 etg
Sinsenveien 40
83/201

VEDLEGG til
av
Oslo
Plan- og bygningsetaten

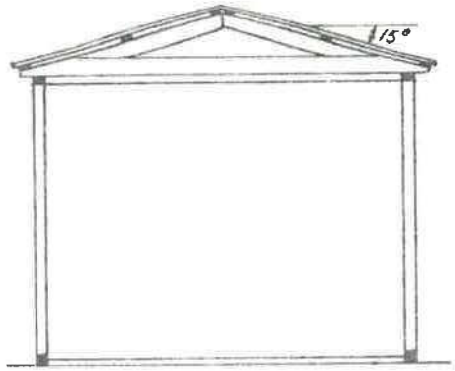


Plan loft
Sinsenveien 40
83/201

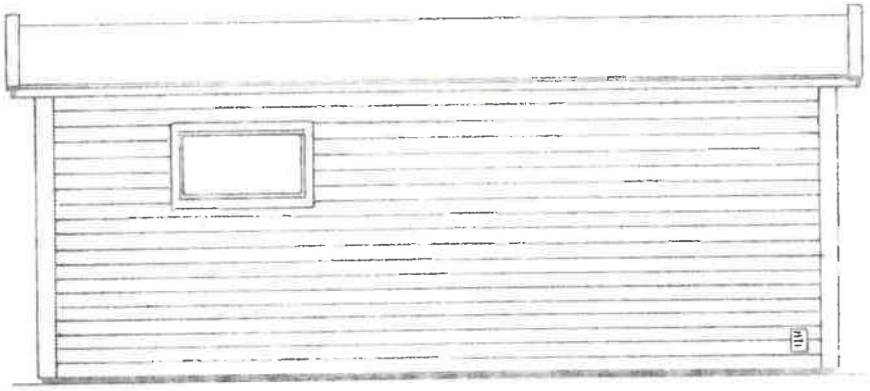
VEDLEGG 5 av 6
Oslo
Plan- og bygningsetaten

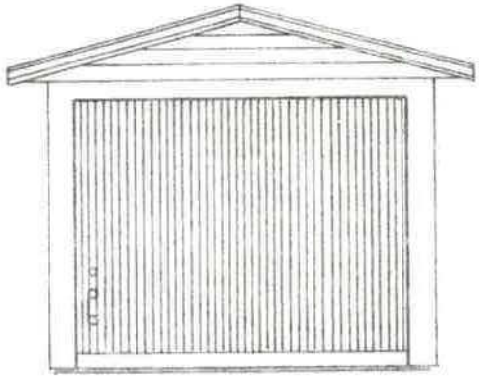


Plan garasje
83/201



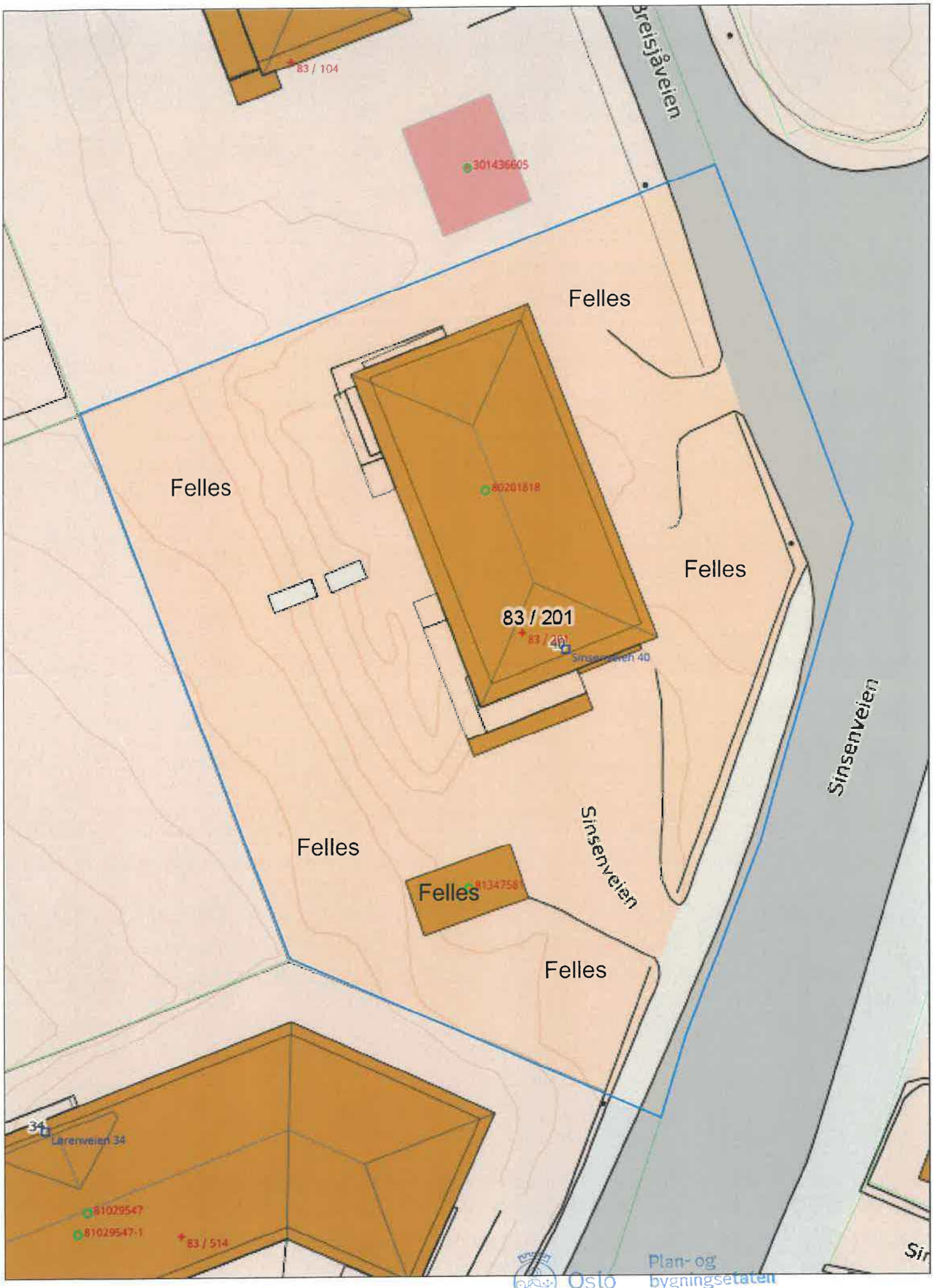
Snitt.





Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG nr. 1 av 1

Trepanelgarasje. Type „Omega" 5.5×2,7. Plan-fasader-snitt.	M&C 1:50	Tegn. TA 86-59
Heyerdahl & Gedde, Oslo.		



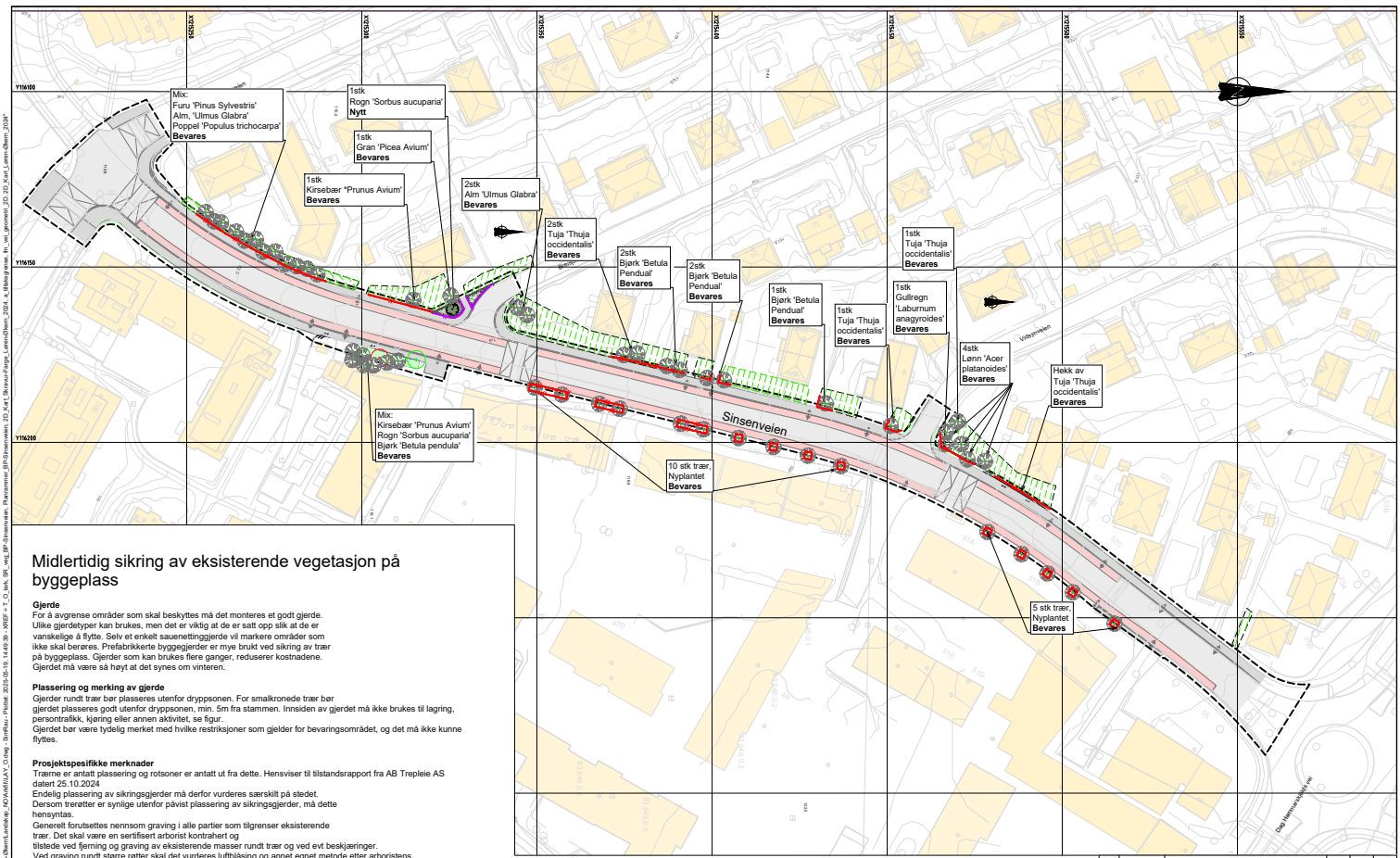
Senterposisjon: 264734.63, 6651390.9
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 26.11.2025

0 2 4 6 8m

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 1 av 6

Kartverket



Midlertidig sikring av eksisterende vegetasjon på byggeplass

Gjerde
For å avgrense områder som skal beskyttes må det monteres et godt gjerde.
Ulike gjerdetyper kan brukes, men det er viktig at de er satt opp slik at de er vanskelige å flytte. Selv et enkelt sauenettinggjerde vil markere områder som ikke skal berøres. Prefabrikkerte byggegjerder er mye brukt ved sikring av trær på byggeplass. Gjerder som kan brukes flere ganger, reduserer kostnadene.
Gjerdet må være så høyt at det synes om vinteren.

Plassering og merking av gjerde
Gjerder rundt trær bør plasseres utenfor dryppsonen. For smalkronede trær bør gjerdet plasseres godt utenfor dryppsonen, min. 5m fra stammen. Innsiden av gjerdet må ikke brukes til lagring, persontrafikk, kjøring eller annen aktivitet, se figur.
Gjerdet bør være tydelig merket med hvilke restriksjoner som gjelder for bevaringsområdet, og det må ikke kunne flyttes.

Prosjektspesifikke merknader
Trærne er antatt plassering og rotsoner er antatt ut fra dette. Hensviser til tilstandsrapport fra AB Trepleie AS datert 25.10.2024
Endelig plassering av sikringsgjerder må derfor vurderes særskilt på stedet.
Dersom trerøtter er synlige utenfor påvist plassering av sikringsgjerder, må dette hensyntas.
Generelt forutsettes nennsom graving i alle partier som tilgrenser eksisterende trær. Det skal være en sertifisert arborist kontrahert og tilstede ved fjerning og graving av eksisterende masser rundt trær og ved evt beskjæringer.
Ved graving rundt større røtter skal det vurderes luftblåsing og annet egnet metode etter arboristens anbefalinger.
Ved tilbakeføring skal det legges lette masser i og rundt rotsonen.

TRÆR ER IKKE INNMÅLT OG TILPASSNINGER PÅ STEDET MÅ FORVENTES

Bevaring av eksisterende vegetasjon
- Område bevares i sin helhet
Eksisterende tre bevares
Tresikringsgjerde
Etableringsgjerde
Nytt tre
Nytt buskfelt

Eksisterende tre flyttes fra denne posisjonen og plantes direkte på ny plassering
Eksisterende tre flyttes til denne posisjonen
Tiltaksgrense
Eiendomsgrense

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
C01	2025-05-30	Tilbudsgrunnlag	SIMRALE	EVBAK	FrLHo

Målestokk gjelder for A1-format: 1:1000
Oppdragsnummer: 52108090

LØREN/ØKERN - KOMMUNAL INFRASTRUKTUR
Sinsenveien
Marksikringsplan

Tegningsnummer: NO-D-SIV-GF-O-1310
Revisjon: C01

Y:\oslo\projekt\Landskap\52108521\800\BIM\2-Lavev\Økern\Landskap_MOA4MVLAY_O.mpg - Sinsenveien, Rensenmur, BP-Sinsenveien 2D_Kart_StraxurEngine_LøvevØkern_2024_a_tilbkg.prwx, fm_vei_grunnriss 2D_2D_Kart_LøvevØkern_2024

Y:\oslo\projekt\Landskap\52108521\800\BIM\2-Lavev\Økern\Landskap_MOA4MVLAY_O.mpg - Sinsenveien, Rensenmur, BP-Sinsenveien 2D_Kart_StraxurEngine_LøvevØkern_2024_a_tilbkg.prwx, fm_vei_grunnriss 2D_2D_Kart_LøvevØkern_2024

Y:\oslo\projekt\Landskap\52108521\800\BIM\2-Lavev\Økern\Landskap_MOA4MVLAY_O.mpg - Sinsenveien, Rensenmur, BP-Sinsenveien 2D_Kart_StraxurEngine_LøvevØkern_2024_a_tilbkg.prwx, fm_vei_grunnriss 2D_2D_Kart_LøvevØkern_2024

Y:\oslo\projekt\Landskap\52108521\800\BIM\2-Lavev\Økern\Landskap_MOA4MVLAY_O.mpg - Sinsenveien, Rensenmur, BP-Sinsenveien 2D_Kart_StraxurEngine_LøvevØkern_2024_a_tilbkg.prwx, fm_vei_grunnriss 2D_2D_Kart_LøvevØkern_2024

Y:\oslo\projekt\Landskap\52108521\800\BIM\2-Lavev\Økern\Landskap_MOA4MVLAY_O.mpg - Sinsenveien, Rensenmur, BP-Sinsenveien 2D_Kart_StraxurEngine_LøvevØkern_2024_a_tilbkg.prwx, fm_vei_grunnriss 2D_2D_Kart_LøvevØkern_2024

Bl. nr. 525.

LAGER HOS
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Aker Bygningsvesen
G.nr. 83 | B nr. 88
Bilag nr. 2

v. 88
P. 8 Seo. IV

AKERS BYGNINGSKONTROLL
09439 * 21. NOV. 1936
ANTAL BILAG

Byggeanmeldelse.

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der på gårds=nr. 83 bruks=nr. 88

parsell ~~av~~ nr. 8 i Kv. IV ved vei 409. Linsen Ø. Aker.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger: 3 tegninger in duplo i målestok 1:100 visende samtlige planer, snitt og fasader.
Situasjonsplan i målestok 1:500 i 3 eksemplarer

Bygningens flatinnhold: Hovedbygning 150,50 m² ~~Uthus~~ — m² tilsammen 150,50 m²

Bygningens bestemmelse: 4 mannsbolig med garasjer i kjeller

Bygningens høide: Største gesimshøide 8,8 6 m. (via garasje 7,50 m.)
" møne høide 8,80

Etasjenes antall og høide: 2 etasjer, kjeller og loft, netto kjellerhøide 2,10 meter 1ste etasje 2,60 m. 2den etasje 2,50 meter.

Grunnens beskaffenhet: Fast grunn

Kloakk og drenering: Vil bli anmeldt av autorisert rørlegger. Anlegget utføres uten rensеanlegg og føres ut i 9" kloakk i vei 409 som i Trondhjems veien er forbundet med Oslo kloakknett

Fundamentering og kjellermure: Fundamenter og utvendig kjellermure støpes i 40 cm betong.

Isolasjon: Kjeller mure smøres utvendig op til terrenghøide med gondron. Kjellermure avrettes ovenfra og der lagges 2 lag impregnert papp.

Bygningsmateriale: Huset utføres av bindingsverk med 4 lag paneler og 4 lag papp i henhold til Akers forskrifter

Innredning i kjelleren: Vaskerom, strykerom, kjellerom, boder, 2 garasjer.

Innredning på loft: Lofts gjelkelaget legges for en belastning av 150 kg/m². Ingen innredning.

Trappeantall: Trapp fra kjeller til 1ste etasje, fra 1ste etasje til 2den etasje, trapp til loft.

Taktekning: Takstein.

Antall piper: 1 pipe med stk. 24×24 cm. røkpipe og stk 12×24 cm. luftpipe

Antall tilhørende ildsteder: Bad og W.C. og kjøkkenes ventileres særskilt over tak

Trukne røkrør: Til røkpipe føres avtrekk fra 2 peiser, 1 bryggerpanne 1 central varmekjele. Ingen trukne rør

Særegne konstruksjoner: Beregninger av jernbetondekker samt fremspringende balkonskyrim vil bli anmeldt senere

Lokum: Vannkloselt.

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc. -

Følgende naboer er varslet:

Kjøbmann Lillås — 6 hr. Schou
Brødrene Jensen. — Eier av Jensens vei 39.
Ivar Lund — " " " " 41.

Aker den 20/11 1936.

K. Thorshaug
Eierens navn og adresse.

Edgar Sundt Berentsen
Anmelderens navn og adresse. erpekt noen a.l.
Drammensveien 41 II

(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

Valdres gt. 16 c III
Oslo

Ansvarshavende:
vil bli oppgitt senere.

AKTIESELSKAPET

Østlandske Petroleumscompagni

TELEGRAMADRESSE:
PETROLEUM, OSLO.

TELEFON: 25847
CENTRALBORD

POSTBOX 359

Oslo, den 6. februar 1937.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
01248 * 18 FEB. 1937
ANTALL BILAG 1

Aker Bygningsvesen
Gnr. 83 Bnr. 88
Bilag nr. 18
S.B. kv IV

Herr Bygningschefen i Aker,

Heimdalsgaten 1,

O s l o .

Tilleggsanmeldelse.
Ad oljefyringsanlegg g.nr. 83, br.nr. 88.
Herr Thorshaug, Sinsen.

Vi tillater oss herved å anmelde installasjon av

1 stk. GILBARCO helautomatisk oljebrenner, der forhandles av A/S Östlandske Petroleumscompagni, Oslo.

Tank på 1500 liter der plaseres som vist på tegningen.

Vi tillater oss å opgi följende data:

1) Avtrekkspipens effektive tversnitt : 25 x 25 cm. höide 9.80 m.
2) Tversnitt av lufttilförselskanalen : 15 x 15 cm.
3) Kjelens heteflate : 5 m²
4) Forutsatt oljeforbruk : 5 kg. pr. time
5) Forutsatt varmeydelse : 40.000 kal. pr. time.

Tegning in duplo följer vedlagt.

Med höiaktelse
pr. Aktieselskabet Østlandske Petroleumscompagni
Ludwig Wiese.

Vedlagte godkjent av Fyringsvesenets Oljefyringsavdelingen

× Tiltredes av : eier av g.nr. 83, br.nr. 88, Sinsen:

K. Thorshaug.

Hoslagt tegning in duplo.

Alle offerter og overenskomster er underkastet almindelig gjeldende regler for „force majeure."

Aker Bygningsvesen
G.nr. 83 B.nr. 88
Bilag nr. 36
P.8 Kr.IV

AKTIESELSKAPET

Østlandske Petroleumscompagni

TELEGRAMADRESSE:
PETROLEUM, OSLO.

TELEFON: 25847.
CENTRALBORD

POSTBOX 359

Oslo, den 10. mars 1938.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
01605 * 11 MRS. 1938
ANTAL BILAG 1

KS/AM.

Herr Bygningschefen i Aker,
Heimdalsgt. 1,
Oslo.

Ad. Oljefyringsanlegg gr.nr. 83, br.nr. 88, tilhörende herr drosjeeier Kr. Thorshaug,
Akers Bygningskontroll 01248 av 18/2-37.

Vi tillater oss herved å anmelde ovennevnte anlegg til ferdigbesiktigelse.

Ærbödigst
pr. Aktieselskapet Østlandske Petroleumscompagni
Oljefyringsavdelingen

Alle offerter og overenskomster er underkastet almindelig gjeldende regler for „force majeure".

G.nr. 83	B.nr. 201/88
Kartblad	
Bilag nr. 1	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

F. 8 Leo. IV

L.nr. 9439 - 1936
Dat. 21/11
Antall bilag 9

EKSPEDISJONS - DOKUMENT

angående *våningshus med garasjer i kjeller.*

Eier:

Fr. Thorshaug
Valdresgt. 18c III

adr.

Anmelder:

Ark. Edgar Smith Berulsen

adr. *Drammensvn. 4 VI*

Bygg

Sted:

Sinsen

Parsell nr.:

av

Tomt nr.: *40*

til *Sinsenveien*

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei) 9/3-1937

Brandchef: ✓ "

Kloakkvesenet: ✓ "

Ansvarshavende:

Til lste bj.lag,
Murm. Olaf Löken
Sinsen haveby.

Oljefyringsanlegg:
Ing. F.H. Blom.

Fra lste bj.lag.
Tömmerm.Sigurd Olaussen
c/o Murm. Olaf Löken
Sinsen haveby.

Adr.

Veierklæring innkommet: 2/12 36

Naboerklæring —

Gebyr: 17/12.1936.

Ferdigattest:

Tekn. dir. vei 21/11-36

Forhåndstill. medd. 17/12.1936.

83 88,parsell 8,kv.IV. IW. 27. november 1936.

Herr arkitekt Edgar Smith Berntsen,

Drammensveien 4.

Våningshus på gnr. 83, parsell 8 i kvartal IV av bnr.88, Sinsen, tilhørende Kr. Thorshaug.

Herved skal man tillate sig å meddele at saken har været forelagt Aker fasaderåd som har uttalt :

"Fasaden mot øst kan ikke anbefales godkjent. Ny tegning må innsendes."

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning til bilag nr. 10

Aker Kommune, bygningskontrollen den 9/12 1936

1799.

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 8/12 1936

AKERS FASADERÅD, 8/12 1936

SEKRETÆR

xxxx 17200.

R.

1.desember 1936.

83,av 88, parsell 8,kv.IV.
5-6-7-8.

Hr. direktören for den tekniske avdeling.

Hoslagt tillater man sig å oversende andragende om dispensasjon fra bygningsforskrifternes § 37,4e angående avstand fra nabogrense for våningshus av binningsverk på gnr. 83 av bnr.88,parsell 8, kv. IV, Sinsen, tilhörende Kr. Thorshaug.

Der sökes om å opföre våningshuset i 4 m. avstand fra nabogrense istedenfor 5 m. som forskriftene bestemmer.

Huset opföres i 2 etasjer med et areal av 150,5 m².

Andragendet blev behandlet av Aker bygningsråd i möte den 27. november 1936 som sak nr. 8271. Der fattedes sådan beslutning :

"Andragendet anbefales innvilget."

Tilstede var : Byggmester Ole Hansen, snekker Jacobsen,distriktslæge Kahrs, brandchef Klausen, politiinspektör Krohg, murmester Meilstrup, reguleringschef Aug. Nielsen, ingeniör Pihl, bygningschef Hurum.

Forfall : Arkitekt Astrup, arkitekt Munthe-Kaas, direktör Sandberg.

83- av 88, parsell 8. G.
Bilag 3,4,lo.

Hr. arkitekt E d g a r S m i t h B e r e n t s e n,

Drammensveien 4.

Våningshus med garasjer i kjeller på gnr.83, parsell 8 av bnr.88, kv.IV Sinsen, Østre Aker, tilhørende Kr. Thorshaug.

Den tekniske direktør har meddelt :

"Byggetilladelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles".

Angående beliggenheten henvises til situasjonskartet, bilag 3, og vedtekter, bilag 4. Sokkelhøiden vil bli fastsatt på stedet når selinger er satt op.

Andragendet om å legge huset i 4 meters avstand fra nabogrense er oversendt til departementet og kan byggetilladelse ikke meddeles forinnen avgjørelse foreligger.

Til tegningerne, bilag 5, 6, 7 og lo, bemerkes :

Pipevange mot garasje må være minst 1/1 sten. Pipen må ikke ha åpning til garasjen. Hvis den murtes luftpipe skal anvendes som ventilasjonspipe for garasjen må pipen ikke ha åpninger fra ovenforliggende rum. Taket i garasje under terrasse må isoleres.

Delevegger mot leiligheter må isoleres mot lyd. Taket må avbinnes på håndverksmessig måte.

Forøvrig approberes anmeldelsen på betingelse av at vedlagte approbasjonsbetingelser befølges samt at arbeidet utføres overensstemmende med bygningslov av 22/2.1924 med forskrifter og vedtekter.

Kloakkanlegget må særskilt anmeldes til Aker vann- og kloakkvesen. Der må innsendes :

1) Anmeldelse av varmeanlegg.
2) Beregning av garasjetak.
3) Et sett tegninger.
4) Erklæring fra reguleringsvesenet angående areal og garasjeanlegg.

Bygningschefen i Aker den 17. desember 1936.

Regning for gebyr er d. d. oversendt eieren og skal man gjøre opmerksom på at beløpet må være innbetalt til herredskassereren innen byggetilladelse kan meddeles.

83av 88. ED. P. 8. 13. januar 1937.

Herr arkitekt Edgar Smith Berentsen,

Drammensvn. 4, VI.

Våningshus med garasjer i kjeller på gnr. 83, parsell 8, Kv.IV av bnr. 88, Sinsen, tilh: Kr. Thorshaug.

Herved skal man tillate sig å meddele at Deres dispensasjonsandragende er kommet tilbake fra departementet med sådan påtegning:

"I henhold til § 7 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 tillates eieren av gnr. 83 av bnr. 88 parsell 8. Kv. IV, Sinsen i Aker - uansett de av Arbeidsdepartementet utferdigede bygningsforskrifter § 37.4 e - å opføre hus på ovennevnte Eiendom overensstemmende med innsendt andragende og tegninger."

83,av 88,parsell 8. R. 2.mars 1937.
15-16-17.

Hr. murm. O l a f L ö k e n ,

Sinsen haveby.

Våningshus med garasjer i kjeller på gnr. 83,parsell 8 av bnr.88, Sinsen, Östre Aker, tilhörende Kr. Thorshaug.

Reviderte beregninger med tillegstegning, bilag 15-17, kan godkjendes når dragerne oplegges efter konferanse på stedet med bygningskontrollen.

ED.
83 av 88. P. 8. Kv.IV.
Bilag 22.

Herr murmester Olaf Löken,

Sinsen haveby.

Våningshus med garasje i kjeller på gnr. 83,parsell 8, kv. IV av bnr. 88, Sinsen, tilh: Kr. Thorshaug.

Det innsendte forslag til nedlegning av fundamenter på fast fjell kan godkjennes under forutsetning av at innvendige vegger merk. a og b støpes min. 25 cm. og armeres som ytterveggeer med 3 Ø 19 i topp og bunn. Utföres veggene i teglsten må beregning av understöttende dragere sendes inn. Pilarer forutsettes stöpt min. 40 x 40 cm. i bl. 1:5:7.

Bygningsschefen i Aker, den 8. mars 1937.

ED.

83 av 88. P. 8. Kv.IV. 8. mars 1937.

Herr arkitekt Edgar Smith Berntsen,

VI.
Drammensvn. 4

Våningshus med garasje i kjeller på gnr. 83, parsell 8, Kv.IV av bnr. 88, Sinsen, tilh: Kr. Thorshaug.

Vedlagt tilbakesendes situasjonskart idet henvises til påtegning fra Aker reguleringsvesen av 23. februar 1937.

83 av 88.
P. 8. Kv. IV. ED.
bilag nr. 19.

A/S Östlandske Petroleumscompagni,

Postboks 359, Oslo.

Oljefyringsanlegg i våningshus på gnr. 83, parsell 8, kv. IV av bnr. 88, Sinsen, tilh: herr Thorshaug.

Herved meddeles at brandchefen i Aker har gitt saken sådan påtegning som vedlagte gjenpart viser.

I henhold hertil approberes anmeldelsen.

Bygningschefen i Aker, den 8. mars 1937.

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning til bilag nr. 24-27.
Aker Kommune, bygningskontrollen den 21/4- 1937.

356

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 21/4 1937
AKERS FASADERÅD, 21/4 1937
SEKRETÆR

83-av 88, parsell 8, kv. IV. R.
Bilag nr. 25-26-27.

Hr. arkitekt Edgar Smith Berentsen,

Drammensveien 4.

Våningshus med garasjer på gnr.83, parsell 8 av bnr.88, kv.IV, Sinsen, tilhörende Kr. Thorshaug.

Til de forandrede tegninger, bilag 25,26 og 27 bemerkes :

Reguleringsvesenets godkjendelse av arealet må innhentes.

Beregning av drager må innsendes.

Balkonggulv må isoleres mot kulde og fuktighet.

Forövrig henvises til bestemmelser i approbasjon av 17/12.36.

Bygningschefen i Aker, den 22. mai 1937.

83, av 88, parsell 8. G. 29. mai 1937.

A. K. Evensen, A/S.,

Rosenkrantzgt. 3.

Centralopvarmningsanlegg i våningshus på gnr.83, parsell 8 av bnr. 88, Sinsen, tilhørende Kr. Thorshaug.

Anmeldelsen approberes på betingelse av at anlegget utføres i overensstemmelse med bestemmelserne i de av departementet under 6. oktober 1928 utarbeidede forskrifter, kap. XIV.

Vegger i kjelerummet må utføres av ildfast materiale og taket pusses.

Man skal gjøre opmerksom på at hvis der senere aktes installert oljefyring kreves der særskilt pipe (røkpipe) fra varmeanlegget. Oljefyringsanlegg må i tilfelle anmeldes særskilt.

Forøvrig efter bygningslov av 22. februar 1924.

Bygningskontrollen må varsles til besiktigelse av arbeidet.

83,av 88,parsell 8. R. 8.juni 1937.

Hr. arkitekt Edgar Smith Berentsen,

Drammensveien 4.

Våningshus med garasjer på gnr.83,parsell 8 av bnr.88, Sinsen, tilhörende Kr. Thorshaug.

Herved skal man tillate sig å meddele at Aker reguleringsvesen har gitt saken sådan påtegning :

"Man vil ikke motsette sig at verandaen innbygges så vå-
"ningshuset får et samlet areal i 1ste etasje på 160,10 m². Nabovarsel
"er forutsatt ordnet av anmelderen."

83,av 88,parsell 8. R. 2.juli 1937.
30-31.

Hr. murm. O l a f L ö k e n ,

Sinsen haveby.

Våningshus med garasjer på gnr.83,parsell 8 av bnr.88, Sinsen, tilhörende Kr. Thorshaug.

De beregnede dimensjoner for armerte trapper overensstemmende med bilag 30-31, kan godkjendes.

83, 2ol. Sal/AaH.

Oslo, 15. april 1943.

Herr Kr. Thorshaug,

Sinsenvn. 4o, S i n s e n.

Våningshus med garasje på gnr. 83, bnr. 2ol, Sinsen tilhörende Kr. Thorshaug.

Under henvisning til telefonkonferanse den 12. ds. meddeles at det ved ferdigbesiktigelse den 31. mai 1938 ble påtalt följende mangler ved bebyggelsen:

1. Det må anordnes större åpninger for luftveksel i spiskammer-hyller.
2. De to kaminer, en i hver etasje, er ikke anmeldt til bygnings-kontrollen. Asbest og jernplate under kaminene er ikke kontrollert. Kamin i 2. etasje må opprettes.
3. Rekkverk ved hovedtrapp må festes.
4. Ventil i kjökken, nordre leilighet i 2. etasje, er i uorden.
5. Spiker i bordtak på loft må klippes.
6. Pipebeslag må etterses.

Ved befaring den lo. desember s. å., foretatt på foranledning av eieren, ble videre notert följende:

"I grunnmuren er det omtrent midt på bygningen, på begge sider, en sprekk som går fra gulv til tak. Videre opplyser eieren at det har vært lekasje fra w.c. i söndre leilighet, 2. etasje. Gulvet her må undersökes."

Da det tross gjentatte henvendelser til ansvarshaven for arbeidet til 1. bjelkelag, murmester Löken og ansvarshavende fr 1. bjelkelag, tömmerm. Olaussen ikke er innkommet noen melding vedrörende ordning av ovennevnte forhold, og heller ikke innkommet anmeldelse av de to kaminer, pålegges De som eier å ordne ovennevnte påtalte forhold snarest og senest innen 1. juli d. å.

Melding må innsendes til bygningskontrollen.

Man henviser til § 142, 1 og 3 i bygningsloven.

Ferdigattest for bebyggelsen vil ikke bli utstedt f

de påtalte forhold er ordnet og videre veiattest innkommet hertil.

Y. Riis

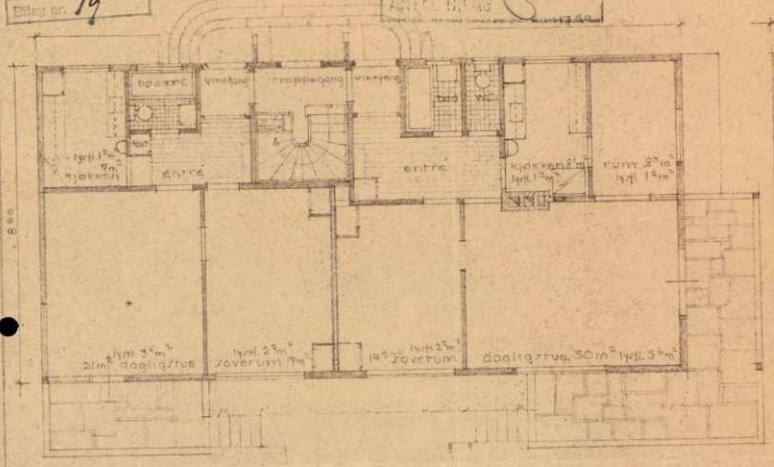
(

Sigurd Salicath.

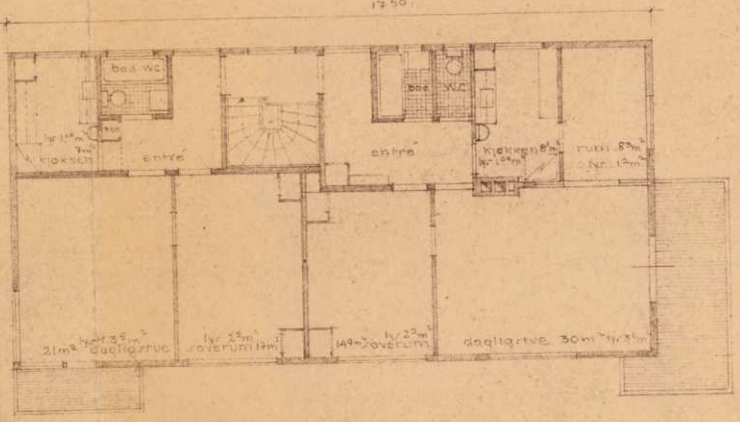
Aker Byggningskontor
Bnr. 83
Dtlegr. nr. 19

av 88
P.8. kv IV

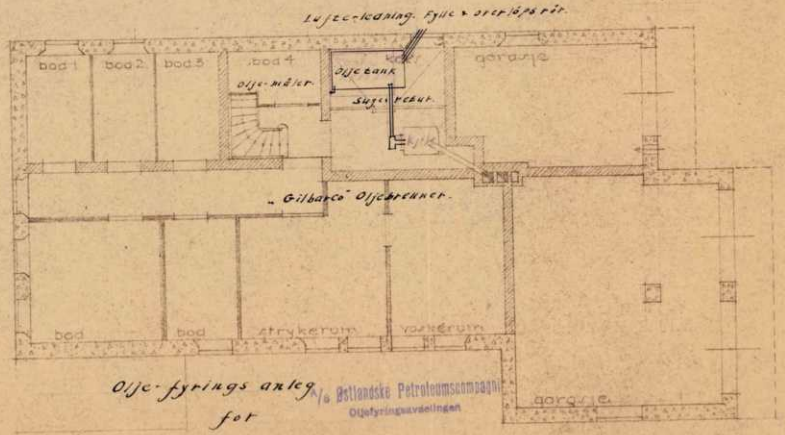
AKERS BYGNINGSKONTROLL
01218 A 18 FEB. 1937
ANTALL BILAG 3



1ste etasje



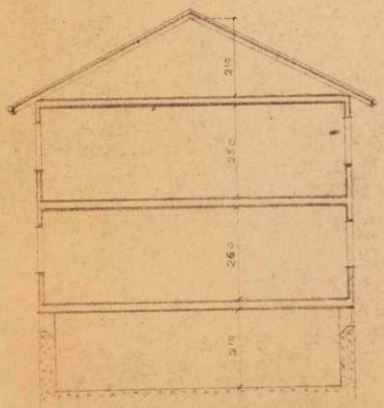
2den etasje



Olje-fyrings anlegg for

Kjeller K. Thorshaug.

A/S Østlandske Petroleumscompagni
Oljefyringsavdelingen



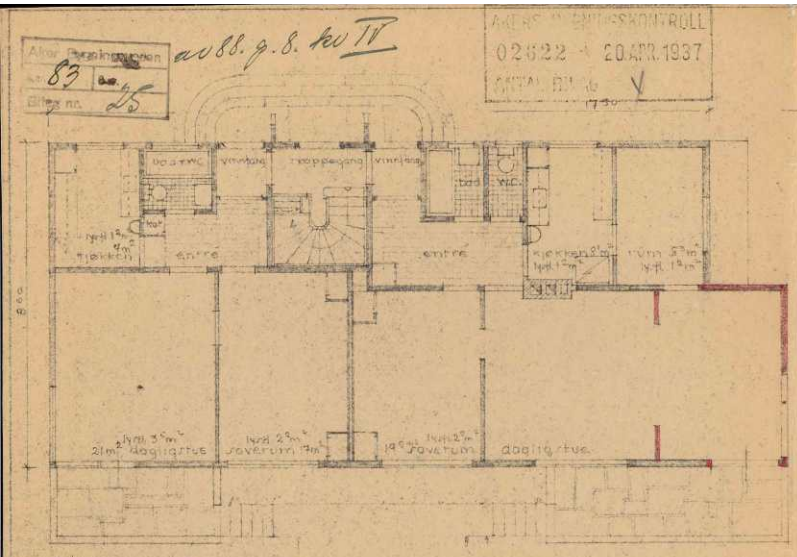
Herr Thorshaug
4mannsbolig
Forslag
Målestok 1:100
Tegning nr. 1
Nov. 1936

Edgar Smith Berentsen
arkitekt m.n.a.f. Oslo

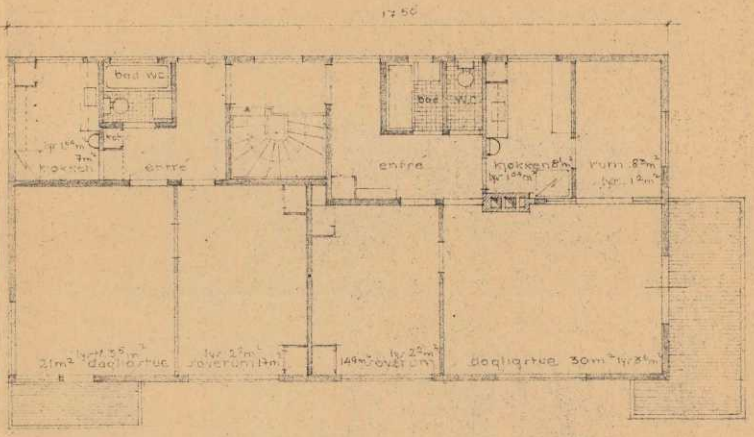
Alm. Brannforsikringen
Nr. 83
Bl. nr. 25

av 88. g. 8. bn IV

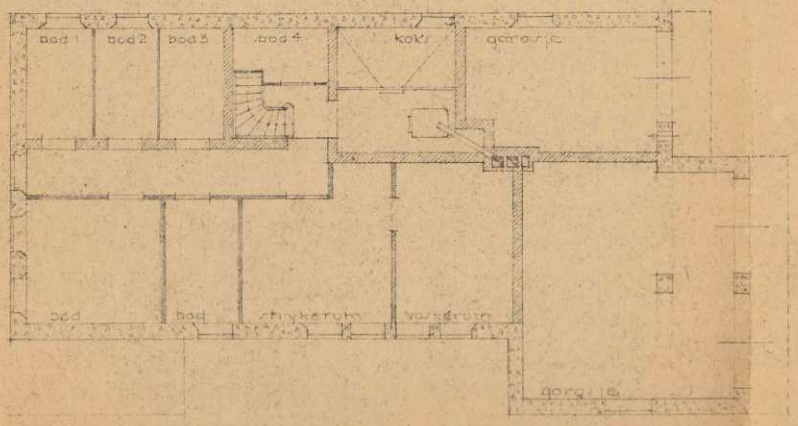
BYGNINGSKONTROLL
02622 20. APR. 1937
CENTRAL BYGG



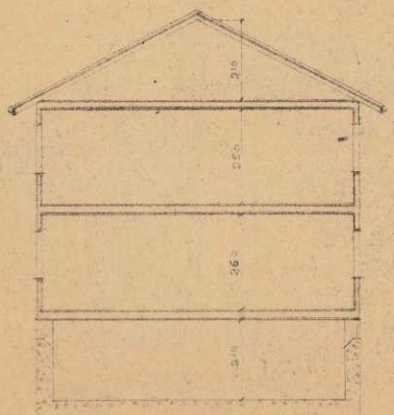
1ste etasje



2den etasje



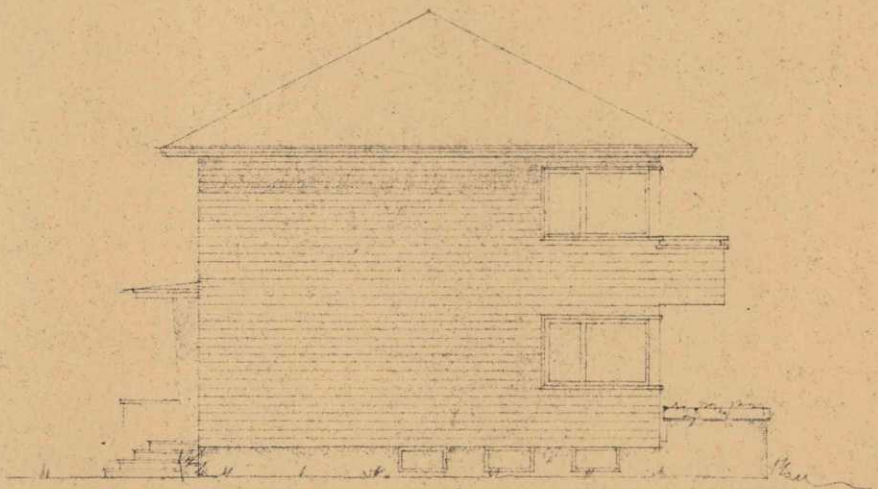
Kjeller



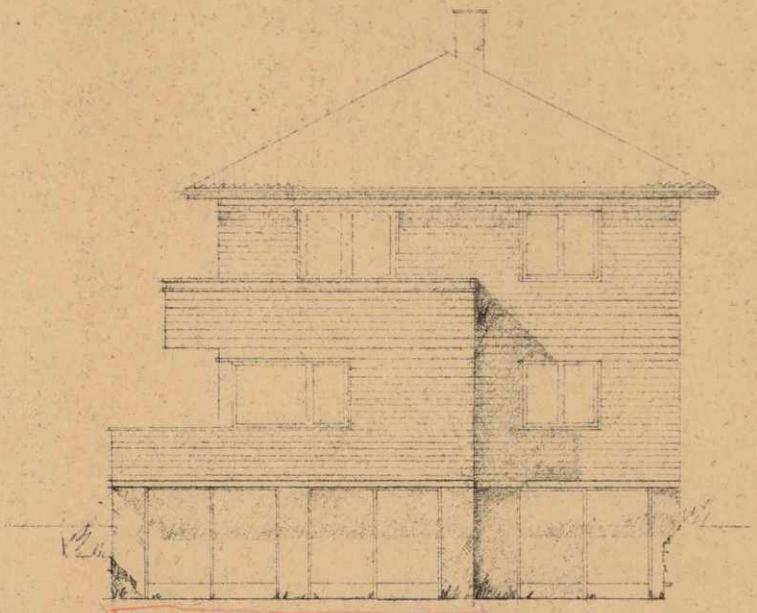
Herr. Thorshaug
4mannsbolig
Forslag
Målestokk 1:100
Tegnet og mål
Edgar Smith Sørensen
arkitekt m.n.a.f. Oslo

Aker Byggingsavdelingen
Gnr. 83 | Bnr. av 88
Tillegg nr. 26 g. 8. kv IV

ARBEIDSBYGNINGSKONTROLL
02622 20. APR. 1937
GNR. 83 BNR. 46 V



fasade mot nord.



fasade mot syd.

Herr Thorshaug
4 mannsbolig i rekke
parsell 8 kv IV
gnr 83 bnr 88

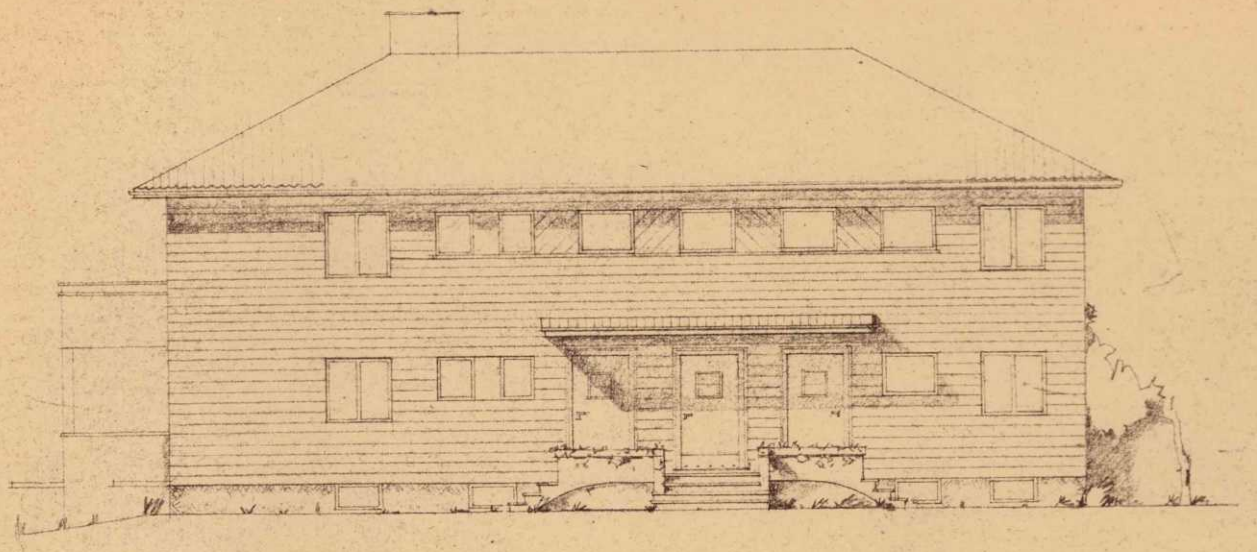
Forslag | Målestokk 1:100

fasader | Journ. nr. 603 bl. 5 Nov. 1936

Edgar Smith Berentsen
arkitekt m.n.a.l Oslo.

Aker Bygningsvesen
g.nr. 83 b.nr. a 88
Bilag nr. 10. 98

AKERS BYGNINGSKONTROLL
09983 - 9 DEC. 1936
ANTAL BILAG 2



Herr Thorshaug
4mannsbolig-innren
parsell 8 kv IV
gnr 83 bnr 88

Ny fasade — Målestok 1:100

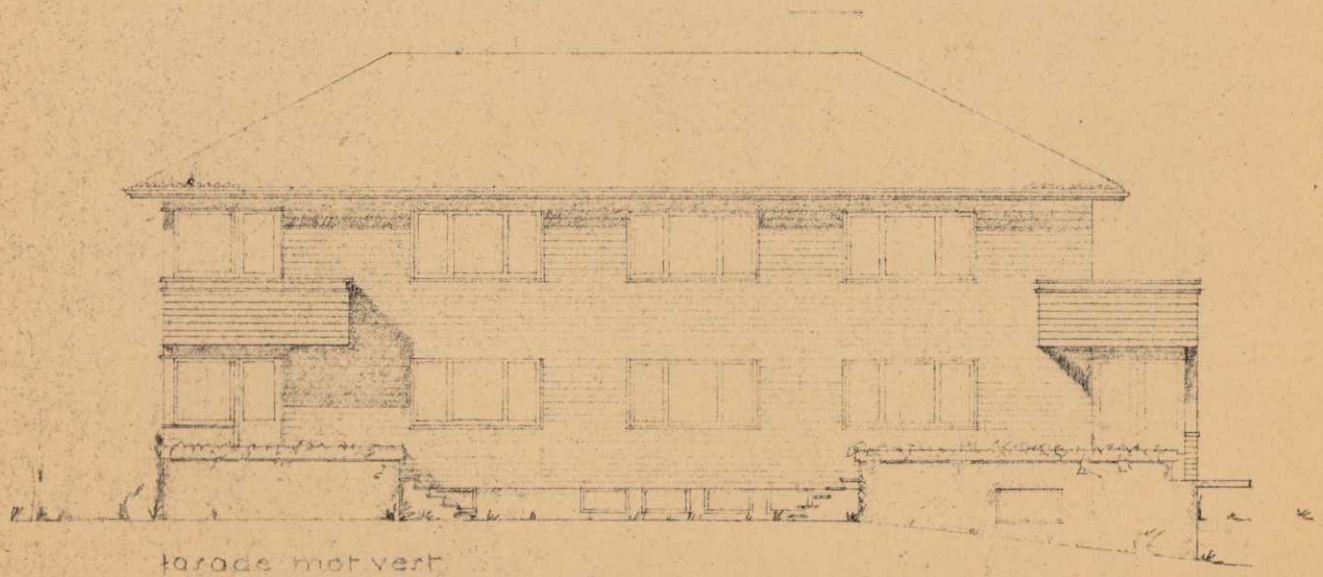
mot øst — Jour.nr. 61.5 Des. 1936

Sagarsmith Berentsen
arkitekt m.n.a 10:10

Akers Byggingsvesen
Bnr. 83 Bnr.
Bilag nr. 27

an 88
g.8. bn IV

BYGNINGSKONTROLL
02622 * 20.APR.1937
TEKN. BILAG 4



fasade mot vest

Herr Trio / NOVA
Amgnasvalg Sirsen
parsell 9 kv 35
gnr 83 bnr 58

Fasade

Målestokk
1:100

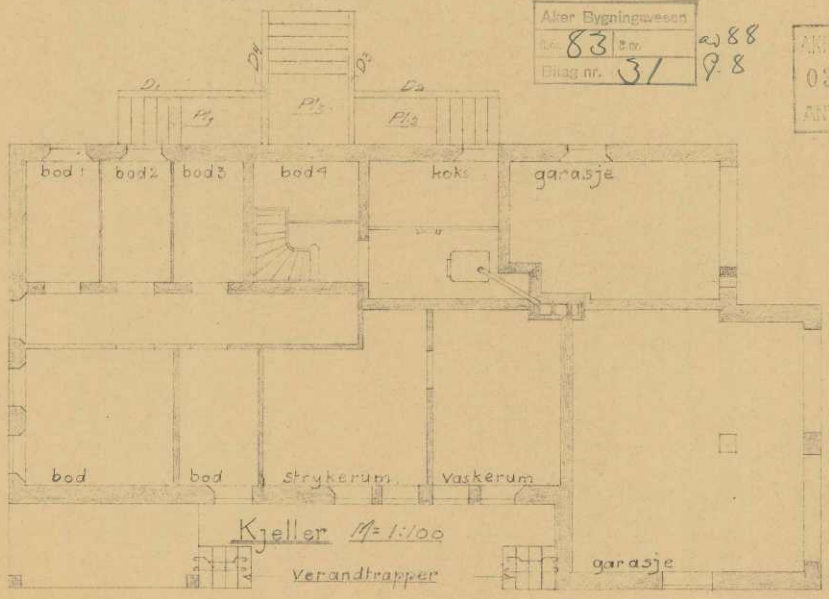
Edgar Smith Sørensen
arkitekt m.n.a.l.
Oslo

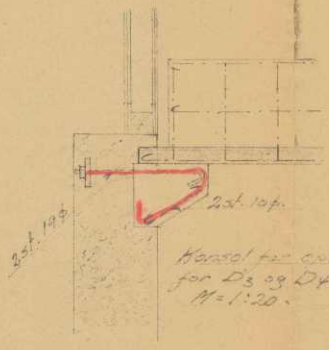
Tegn nr 603

4manns-bolig for hr. Thorshaug Sissen hareby.
Gnr. 83, bnr. 88, Parsell 8, Kvartal II
Utvendige trapper.

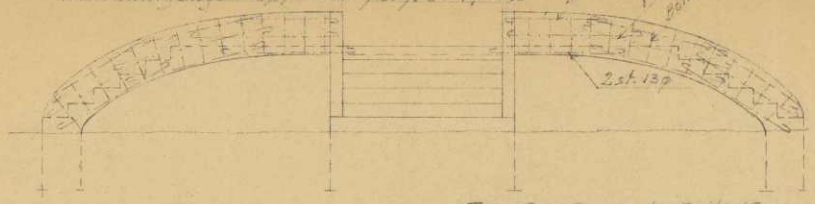
Aker Bygningsvesen
Nr. 83 Bnr. a) 88 g. 8
Bilag nr. 37

AKERS BYGNINGSKONTROLL
03804 - 2. JUN. 1937
ANTALL BILAG 3

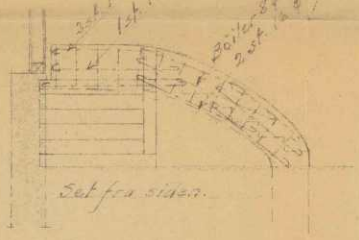




Konsol for anlegg for D3 og D4. M=1:20.

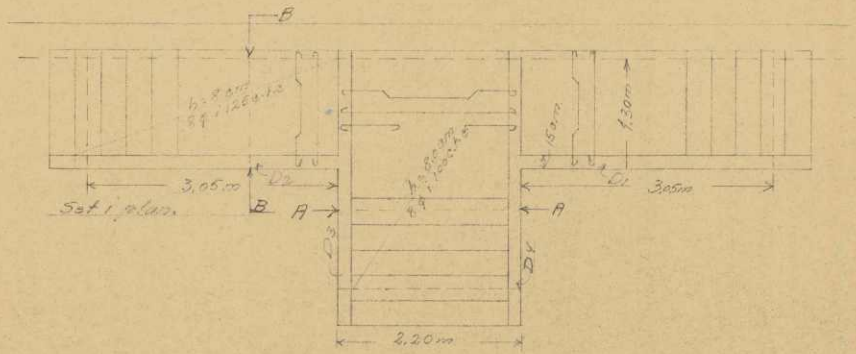


Hovedinngangstrapp sett forfra. M=1:50

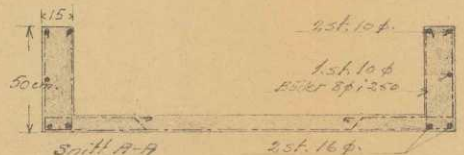


Sett fra siden.

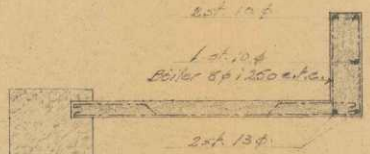
For D1 - D4 er h=50, b=15 cm.



Sett i plan.



Snitt A-A
M=1:20



Snitt B-B
M=1:20

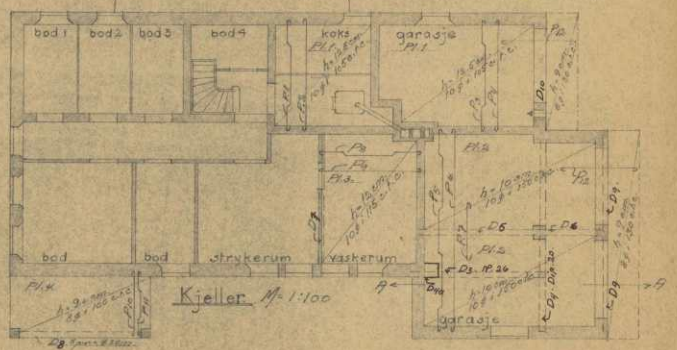
Bekkelagshøgda 25. mai 1937.
M. Boardhie

4 manns-bolig for bc. Thorshaug Sivsen hereby

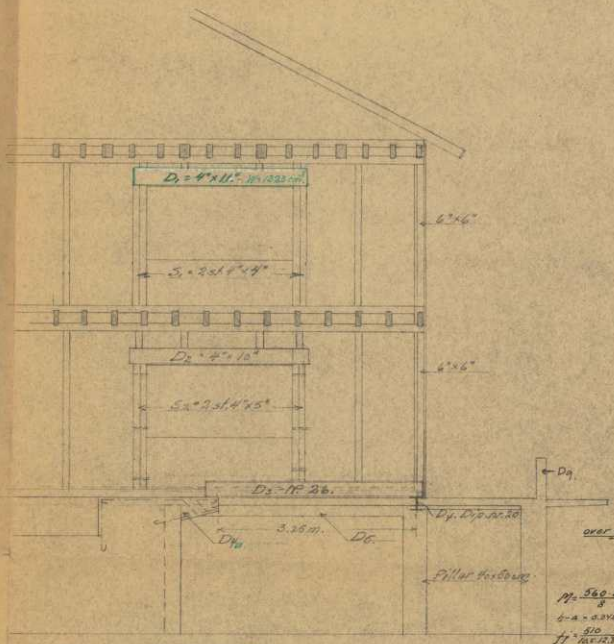
Gnr. 83; bnr. 88. Parsell 3. Kvartal IV.

Detaljmålestokk 1:50

av 88
88 ho IV







Beregning av D_{10} over garasjeport for enkelt garasje.

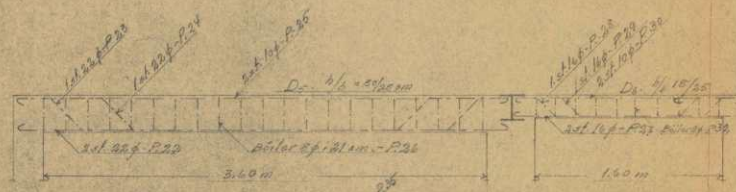
Belastninger
Egenvekt = 1884 kg/m
Nyttelast = 410 "
$q = 560$ kg/m

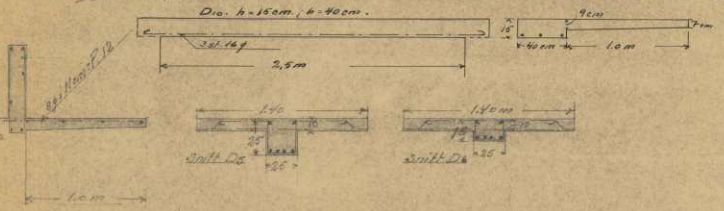
$M = \frac{560 \cdot 2.7^2}{8} = 510$ kgm.

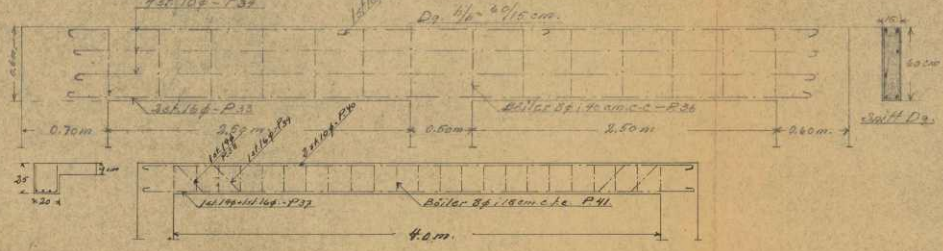
$h - a = 0.375 \sqrt{\frac{510}{12.5}} = 12.3$ cm. $h = 15$, $h = 40$ cm

$f_f = \frac{510}{16 \cdot 12.5} = 3.9$ cm.; 3 stk 16 ϕ

$A - B = 560 \cdot \frac{2.7}{2} = 760$ kg. $\sigma_{max} = \frac{760}{12.5 \cdot 10} = 6$ kg/cm²





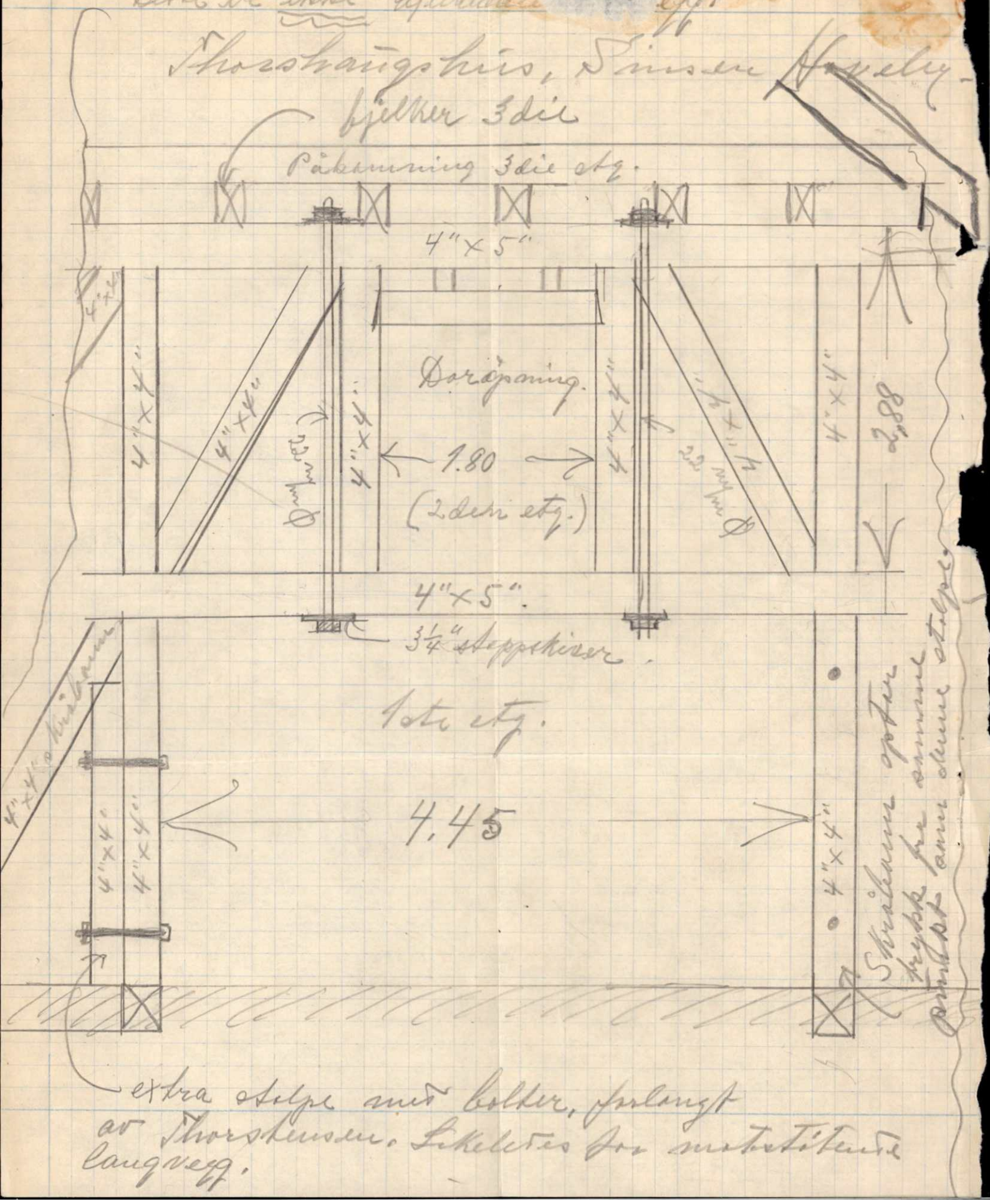


Bemerk:
Plater og dragere støpes i bl. 1:3:3.
Fordelingsjern 6 ϕ i 30 cm. c-c.

Sivsen hereby 6. januar 1937
K. Brudli

Dette er ikke hjelkelag eg.

Thorsheimgsheis, Simsen Hovedbjelker 3die



extra stolpe med bolter, forlangt av Thorsheimsen. Likeledes for motstøtende langvegg.

Oslo

Retur: Innkrevingsetaten, Postboks 4594 Nydalen, 0404 OSLO

Orgnr: NO976819934MVA
Bankkonto: 1315.01.02000
SWIFT/BIC: DNBANOKK
IBAN: NO03 1315 0102 000

Telefon: Se baksiden

Karlsen Tonny
Sinsenveien 40
0585 OSLO

Fakturert	25.09.2025	Termin/År	4/2025
Forfall	27.10.2025	Ant. seksj.	2
Gårds-/bruksnr.	83.201.0.0/1		
Eiendom	Sinsenveien 40		
Eierkontakt	Karlsen Tonny		
KID	25090002025127014		
Bruksnavn	Sinsenveien 40 Sameiet		

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 4. termin 2025

Fakturanr.: 11751070

Vare	Beskrivelse	Terminbeløp eks.MVA	MVA grunnlag	MVA*	Å betale
1000	Renovasjonsgebyr	3.957,35	3.957,35	989,34	4.946,69
2000	Vann- og avløpsgebyr	7.856,75	7.856,75	1.178,51	9.035,26
3000	Feie- og tilsynsgebyr	243,00	0,00	0,00	243,00
			11.814,10	2.167,85	14.224,95

Ny avsender av faktura
Fra 2026 vil du få faktura fra Økonomi- og forvaltningsetaten.
Kontonummer for innbetaling er det samme.

*Sats for merverdiavgift - se spesifikasjonen på side 2.

13150102000 14.224,95

27.10.2025

Termin/År 4/2025
Gårds-/bruksnr. 83.201.0.0/1
Eiendom Sinsenveien 40
Fakturanr. 11751070

Karlsen Tonny
Sinsenveien 40
0585 OSLO

Oslo kommune Innkrevingsetaten
Avdeling kommunale avgifter
Postboks 4594 Nydalen
0404 Oslo

25090002025127014 14224 95 0 13150102000

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt

Karlsen Tonny
Sinsenveien 40
0585 OSLO

Termin/År	4/2025	Fakturanr.	11751070
Gårds-/bruksnr.	83.201.0.0/1	Fakturert	25.09.2025
Eiendom	Sinsenveien 40	Forfall	27.10.2025
KID	25090002025127014		
Eierkontakt	Karlsen Tonny		

Renovasjonsgebyr

Vare	Beskrivelse	Utregning	Beløp
110024	Restavfall husholdning	240 liter 2 beholder(e) 1 gang pr. uke fra 01.10.2025 til 31.12.2025 andel 1/1	3.779,04*
117025	Papir husholdning	240 liter 2 beholder(e) hver 4. uke fra 01.10.2025 til 31.12.2025 andel 1/1	0,00*
120001	Hentegebyr husholdning	1 standplass(er) á 707,44 pr. år 01.10.2025-31.12.2025	178,31*
		Sum eks. MVA	3.957,35

Vann- og avløpsgebyr

Vare	Beskrivelse	Utregning	Beløp
201000	Abonnementsgebyr	(1 stk*465,00 kr)*3 mnd/12, perioden 01.10.2025 - 01.01.2026	116,25*
201001	Vanngebyr etter areal/stipulert	(410 m2*1,30*31,95 kr)*3 mnd/12, perioden 01.10.2025 - 01.01.2026	4.257,34*
201002	Avløpsgebyr etter areal/stipulert	(410 m2*1,30*26,14 kr)*3 mnd/12, perioden 01.10.2025 - 01.01.2026	3.483,16*
		Sum eks. MVA	7.856,75

Feie- og tilsynsgebyr

Vare	Beskrivelse	Utregning	Beløp
310000	Tilsyn ildsted/skorstein	(4 leil. * 243,00 kr)*3 mnd/12, perioden 01.10.2025 - 01.01.2026	243,00
		Sum eks. MVA	243,00

* Inngår i MVA-grunnlag
Renovasjonsgebyr (25%)
Vann- og avløpsgebyr (15% fra og med 01.07.2025)

Eiendomsskatt og kommunale avgifter

Du får faktura fire ganger i året med følgende forfallsdatoer: 25. mars, 25. mai, 25. august og 25. oktober.

Betaling

Det er viktig at du betaler fakturaen til riktig tid. Hvis du betaler for sent, må du betale forsinkelsesrenter. Hvis du ikke kan betale innen forfall, kan du søke om betalingsutsettelse. Du kan lese om betalingsutsettelse og forsinkelsesrenter på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/betaling.
Du må betale fakturaen selv om du har sendt inn klage.

Har du oppdaget feil i fakturaen eller har du spørsmål?

- Informasjon om kommunale avgifter
  (se www.oslo.kommune.no/kommunale-avgifter/)
- Informasjon om eiendomsskatt (se www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt)

Hvis du mener noe er feil, må du melde fra om dette til etaten som har beregnet gebyret eller eiendomsskatten. Det samme gjelder hvis du har spørsmål om beregningen.

Faktura og eiendomsskatt	**Renovasjonsgebyr**	**Vann- og avløpsgebyr**	**Feie- og tilsynsgebyr**
Innkrevingsetaten Postboks 4594 Nydalen 0404 Oslo postmottak@ine.oslo.kommune.no Telefon: 21 01 40 04	Renovasjons- og gjenvinningsetaten Postboks 14 Vollebekk 0516 Oslo postmottak@reg.oslo.kommune.no Telefon: 23 48 36 30	Vann- og avløpsetaten Postboks 4704 Sofienberg 0506 Oslo postmottak@vav.oslo.kommune.no Telefon: 23 44 01 33	Brann- og redningsetaten Seksjon boligsikkerhet Nedre Rommen 2 0988 Oslo postmottak@bre.oslo.kommune.no Telefon: 23 46 97 70

Oslo

Retur: Økonomi- og forvaltningsetaten, Postboks 6538 Etterstad, 0606 Oslo

Karlsen Tonny Leil. 1
Sinsenveien 40
0585 OSLO

Orgnr: NO935346282MVA
Bankkonto: 1315.01.02000
SWIFT/BIC: DNBANOKK
IBAN: NO03 1315 0102 000

Telefon: Se baksiden

Fakturert	05.03.2026	Termin/År	1/2026
Forfall	25.03.2026	Ant. seksj.	0
Gårds-/bruksnr.	83.201.0.1/1		
Eiendom	Sinsenveien 40		
Eierkontakt	Karlsen Tonny		
KID	26030000240458017		
Bruksnavn			

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 1. termin 2026

Fakturanr.: 11857752

Vare	Beskrivelse	Terminbeløp eks.MVA	MVA grunnlag	MVA*	Å betale
4000	Eiendomsskatt	1.367,50	0,00	0,00	1.367,50
			0,00	0,00	1.367,50

Ny avsender av faktura
Fra 2026 får du faktura tilsendt fra Økonomi- og forvaltningsetaten, tidligere Innkrevingsetaten.
Kontonummer for innbetaling er det samme.
Oslo bystyre vedtok i møte 11.12.2025 følgende endringer på kommunale avgifter og eiendomsskatt:
Prisøkning for renovasjonsgebyr 2026: Husholdningsavfall: 7% (180 liter sekk: 15%). Næringsavfall som er kildesortert: 7% (180 liter sekk:15%). Næringsavfall som ikke er kildesortert: 15%.
Vann- og avløpsgebyrene har økt for 2026. Vanngebyret med 35,3%, og avløpsgebyret med 10,2%.
Abonnements- og vannmålergebyrene har økt med 3,5%.
Gebyr for tilsyn av fyringsanlegg er satt til kr. 237 for 2026. Gebyret for feiing holdes uendret.
Du kan lese om eiendomsskatten på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt, og se hvordan den er beregnet.

*Sats for merverdiavgift - se spesifikasjonen på side 2.

13150102000 1.367,50

25.03.2026

Termin/År 1/2026
Gårds-/bruksnr. 83.201.0.1/1
Eiendom Sinsenveien 40
Fakturanr. 11857752

Karlsen Tonny Leil. 1
Sinsenveien 40
0585 OSLO

Økonomi- og forvaltningsetaten
avdeling Økonomi og regnskap,
seksjon Kommunale avgifter
Postboks 6538 Etterstad
0606 Oslo

26030000240458017 1367 50 7 13150102000

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt

Karlsen Tonny Leil. 1
Sinsenveien 40
0585 OSLO

Termin/År	1/2026	Fakturanr.	11857752
Gårds-/bruksnr.	83.201.0.1/1	Fakturert	05.03.2026
Eiendom	Sinsenveien 40	Forfall	25.03.2026
KID	26030000240458017		
Eierkontakt	Karlsen Tonny		

Eiendomsskatt

Vare	Beskrivelse	Utregning	Beløp
410012	Eiendomsskatt bolig/fritid	(Beregningsgrunnlag: 3 217 897 * 1,70 promille) for termin 1 av 4	1.367,50
		Sum eks. MVA	1.367,50

* Inngår i MVA-grunnlag
Renovasjonsgebyr (25%)
Vann- og avløpsgebyr (15% fra og med 01.07.2025)

Eiendomsskatt og kommunale avgifter

Du får faktura fire ganger i året med følgende forfallsdatoer: 25. mars, 25. mai, 25. august og 25. oktober.

Betaling

Det er viktig at du betaler fakturaen til riktig tid. Hvis du betaler for sent, må du betale forsinkelsesrenter. Hvis du ikke kan betale innen forfall, kan du søke om betalingsutsettelse. Du kan lese om betalingsutsettelse og forsinkelsesrenter på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/betaling.
Du må betale fakturaen selv om du har sendt inn klage.

Har du oppdaget feil i fakturaen eller har du spørsmål?

- Informasjon om kommunale avgifter
  (se www.oslo.kommune.no/kommunale-avgifter/)
- Informasjon om eiendomsskatt (se www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt)

Hvis du mener noe er feil, må du melde fra om dette til etaten som har beregnet gebyret eller eiendomsskatten. Det samme gjelder hvis du har spørsmål om beregningen.

Faktura og eiendomsskatt	**Renovasjonsgebyr**	**Vann- og avløpsgebyr**	**Feie- og tilsynsgebyr**
Økonomi- og forvaltningsetaten Postboks 6538 Etterstad 0606 Oslo postmottak@okf.oslo.kommune.no Telefon: 21 01 40 04	Renovasjons- og gjenvinningsetaten Postboks 14 Vollebekk 0516 Oslo postmottak@reg.oslo.kommune.no Telefon: 23 48 36 30	Vann- og avløpsetaten Postboks 73 Bryn 0611 Oslo postmottak@vav.oslo.kommune.no Telefon: 23 44 01 33	Brann- og redningsetaten Seksjon boligsikkerhet Nedre Rommen 2 0988 Oslo postmottak@bre.oslo.kommune.no Telefon: 23 46 97 70

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 40, 0585 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 201, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260047

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Martin Aune

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 976 26 262

E-post: martin.aune@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.
