

aktiv.







Partner/Eiendomsmegler

**Nina Friis Stensland**

**Mobil** 980 84 142

**E-post** nina.friis.stensland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner**

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 57 712,-  
**Omkostn.:** Kr 115 270,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 672 982,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 652,-  
**Selger:** Mia Sandviken  
Elias Varkøy Jørgensen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1936  
**BRA-i/BRA Total** 43/48 kvm  
**Tomtstr.:** 1545.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 83, bnr. 137  
**Snr.** 28  
**Oppdragsnr.:** 1006250045

# Deres nye drømmehjem?

Velkommen til Sinsenterrassen 27!

Her får dere et lyst og luftig hjem i grønne omgivelser, med kort vei til alt dere trenger!

Boligen er betydelig oppgradert i nyere tid, og har en flott kombinasjon av originale detaljer og moderne løsninger.

Ta med dere flytte lasset og flytt rett inn!

Lys og lekker 2-roms selveierleilighet beliggende i 4. etasje:

- Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning - kan bygges om til 3-roms
  - Utgang fra soverom til herlig balkong
  - Separat kjøkken med spiseplass og "balkong"
- Store vinduer mot to himmelretninger gir rikelig med lys
  - Originale tregulv i alle rom
  - Flislagt badrom
  - Kjellerbod for lagring
- A-konto varmtvann, fyring og internett inkl
  - P-plass kan leies etter venteliste
  - Gangavstand til buss, bane og parker

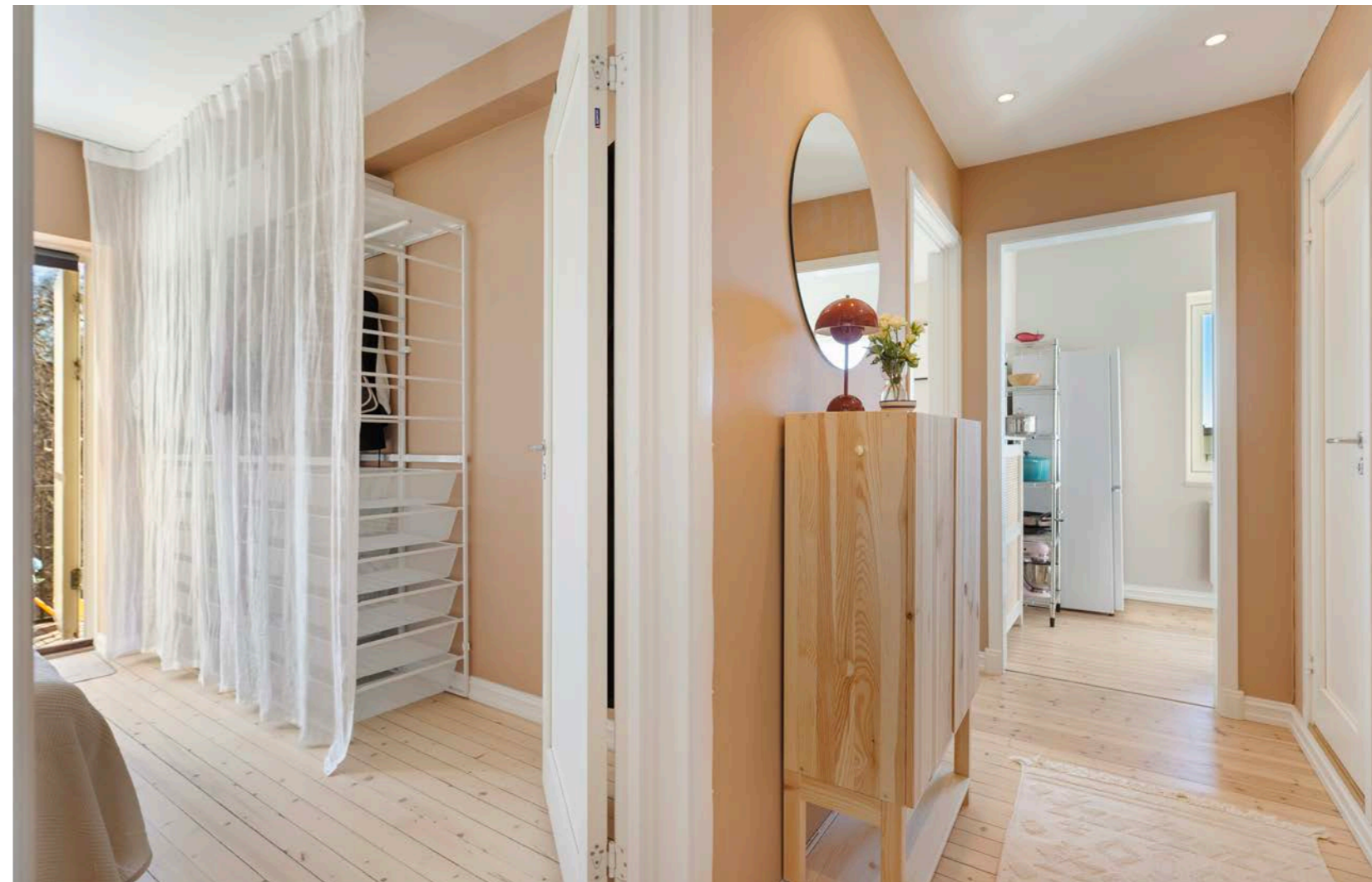


# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	32
Egenerklæring .....	67
Energiattest .....	75
Nabolagsprofil .....	87
Forbrukerinformasjon .....	94
Budskjema .....	95

# Velkommen inn!

Fra hyggelig forgård er det enkel adkomst til leiligheten som ligger i 4. etasje. I det dere trer over dørstokken, forstår dere umiddelbart hvilken stilrent og sjelfult hjem dette er. Gangen er romlig med plass til klær og sko. Lekre tregulv og lune, malte flater gir en hyggelig velkomst!







Dette er et hjem med sjel - moderne, men samtidig varmt og innbydende.



# Sosial stue

Den lyse og sosiale stuen blir fort dette hjemmets hjerte - med store vinduer som gir rikelig med naturlig lys. De lyse veggene skaper en moderne og tidløs følelse, og rommet gir deg muligheten til å innrede etter egne behov og preferanser. Her er det god plass til både sofagruppe, salongbord, spisebord og TV-møbel, hvor dere kan nyte en rolig og innbydende atmosfære. Den luftige løsningen gjør det enkelt å holde sosiale lag og andre hyggelige sammenkomster.





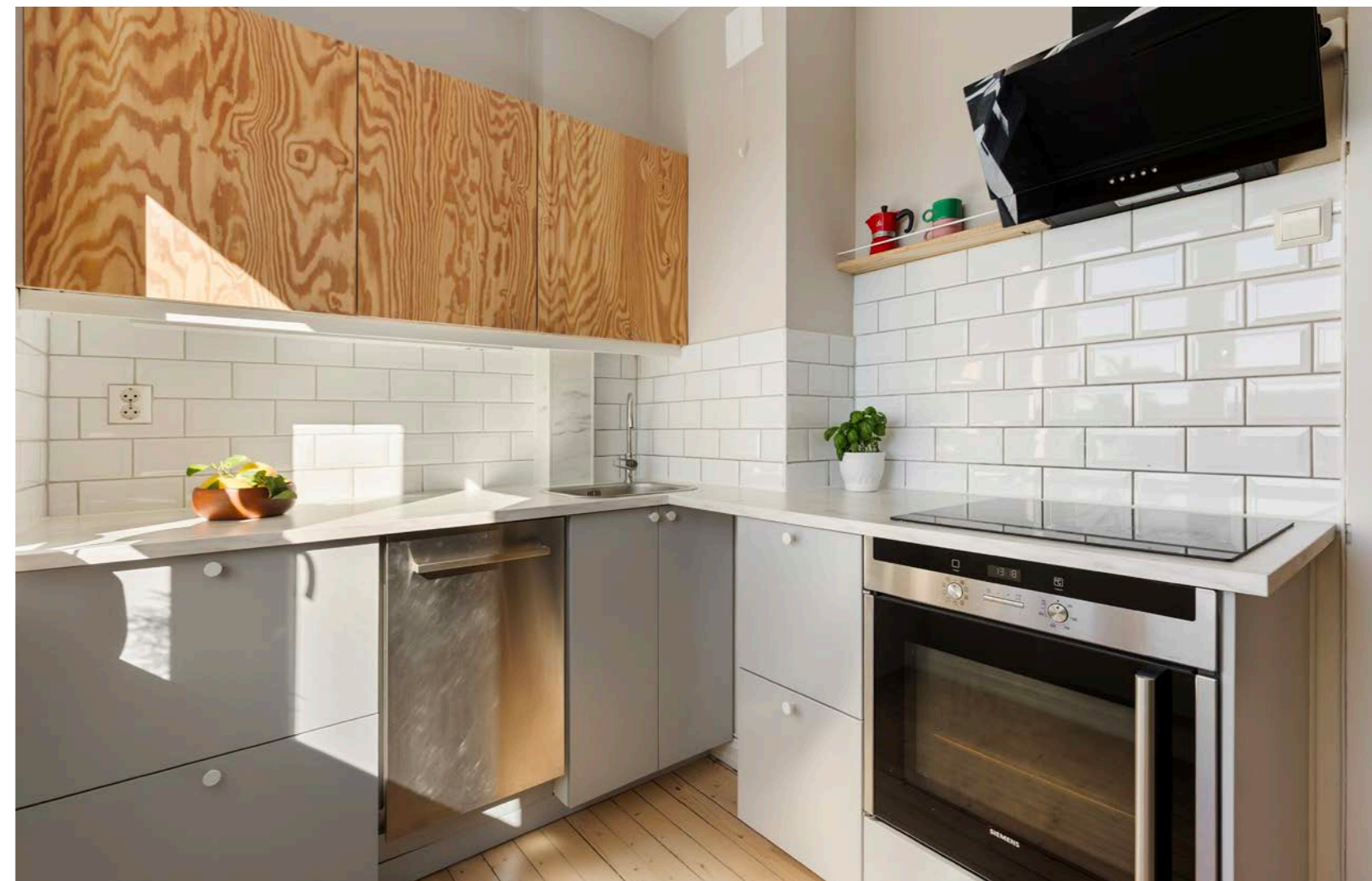


Spisebordet finner sin ideelle plass i en naturlig del av rommet.



# Lekkert kjøkken

IKEA kjøkkeninnredning fra 2022 har glatte eller finerte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Lys under overskapene og ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer inkluderer komfyr, platetopp og smal oppvaskmaskin. Komfyrvakt er installert over platetoppen for ekstra sikkerhet. Det er rikelig med skap og skuffer, og en god arbeidsflate som gir praktiske løsninger for matlaging.

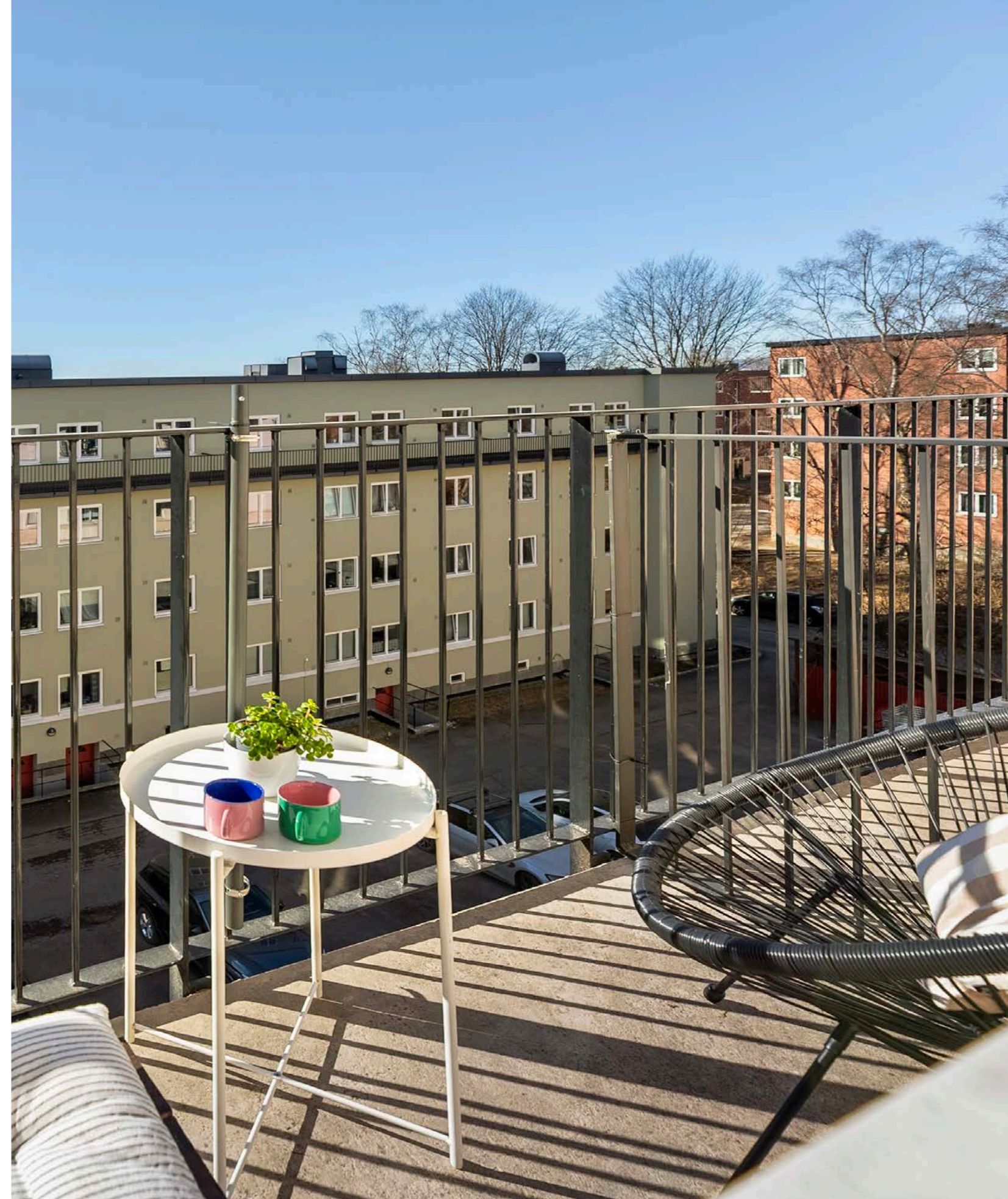




# Koselig balkong

På andre siden av vinduet på kjøkkenet befinner det seg en skjult perle, nemlig en balkong med kveldssol!

Det er ikke satt inn balkongdør til denne balkongen, men dagens eiere har klatret igjennom vinduet - og tilbrakt utallige timer her ute!







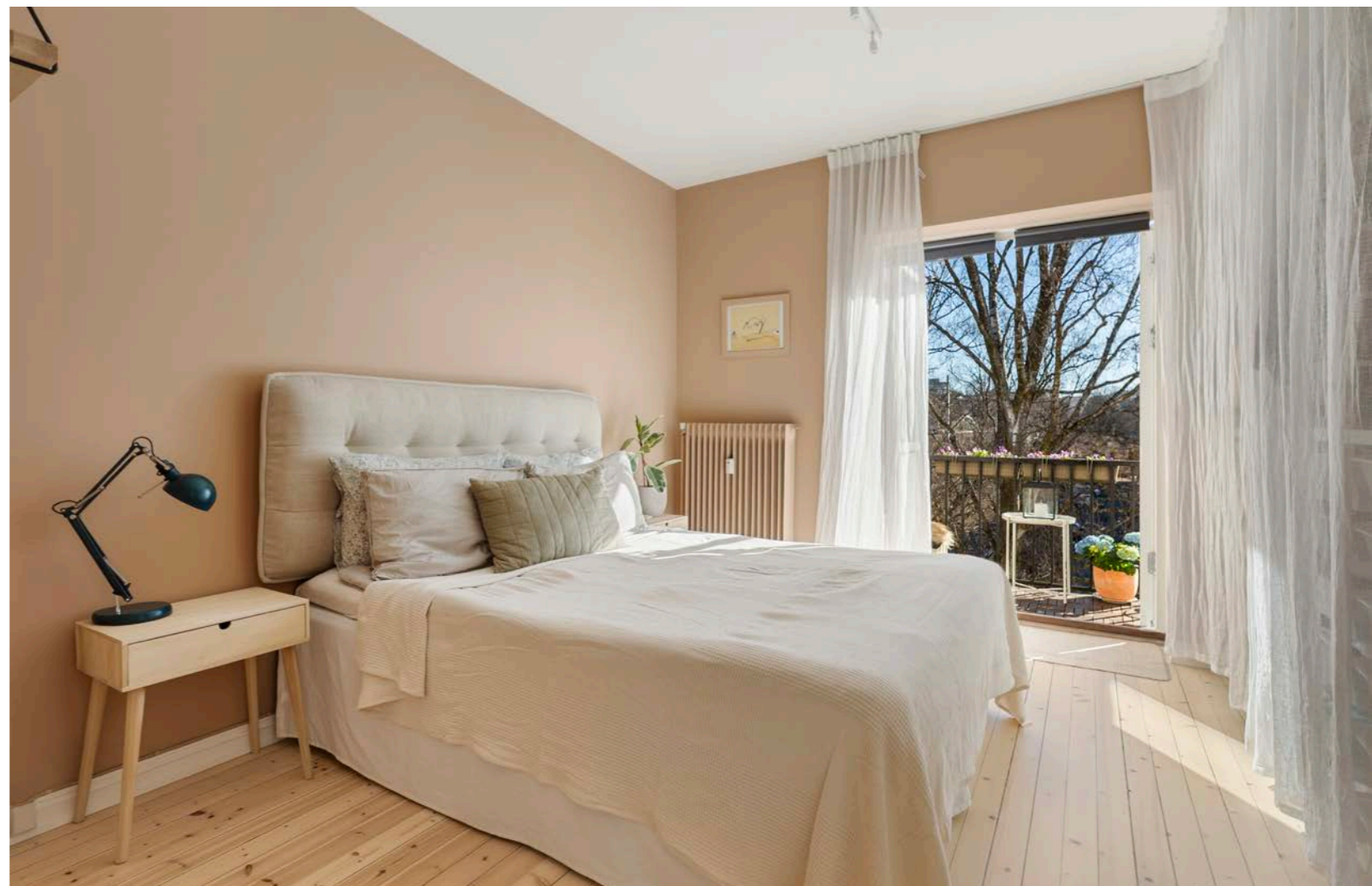
Boligen har vakre, originale tregulv som strekker seg gjennom alle rom, og gir et varmt og tidløst preg til interiøret.





# Innbydende soverom

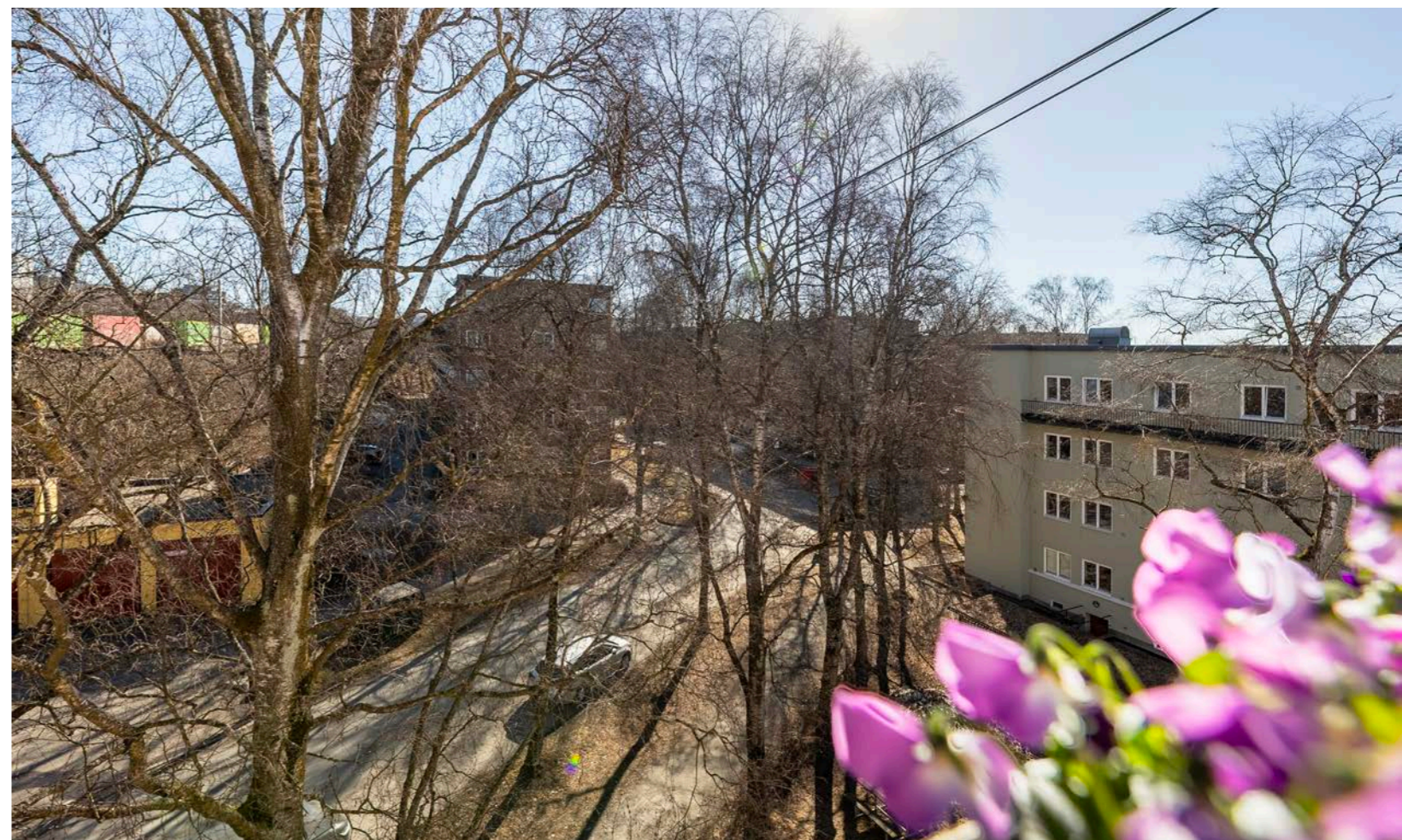
Ved entréen finner du et stort og flott soverom med egen utgang til balkong. Rommet byr på naturlig lysinnslipp sørger for en behagelig atmosfære som gir energi om morgenen og ro ved solnedgang. Veggene er malt i behagelig jordtone som egner seg godt inne på et lunt soveværelse. Her er det godt plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord samt praktisk garderobeløsning.





# Hyggelig balkong

Det er adgang til balkong fra soverommet, med et gulvareal på ca.3,9m<sup>2</sup>, som gir et flott uteområde for avkobling og frisk luft. Her kan morgenkaffen nytes i ro og fred!





# Delikat baderom

Delikat flislagt bad med moderne innredning og garnityr. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap, speil med lys over og wc. Dette er et herlig sted å starte dagen







P

09-20  
(09-20)  
Auf nicht  
erstattet mit  
Nachkennzeichen  
Sonne D  
Tafelberg 200

Sonnenstr.

Duf. Schuss w.

P

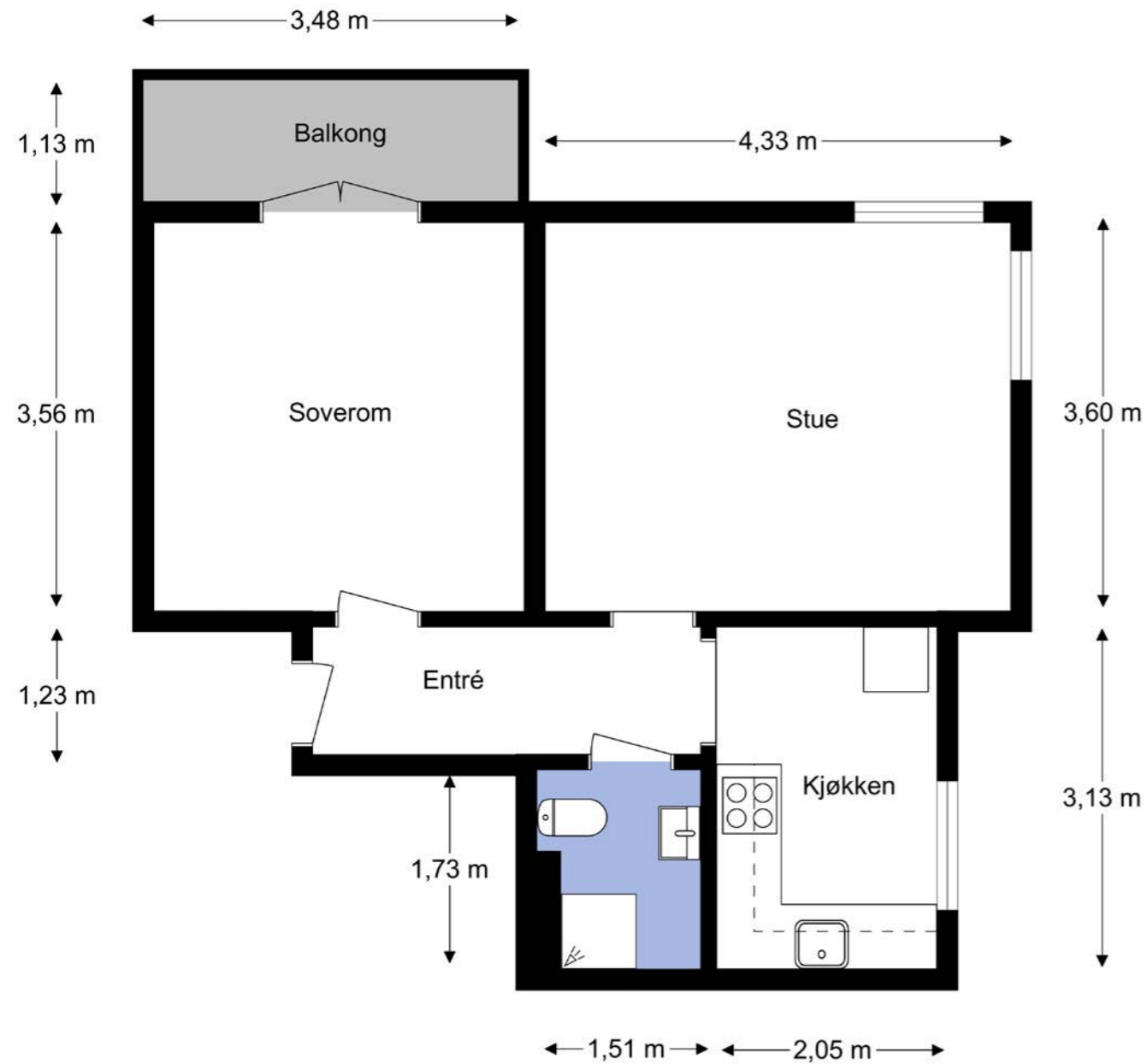
Red sign with illegible text





# Plantegning

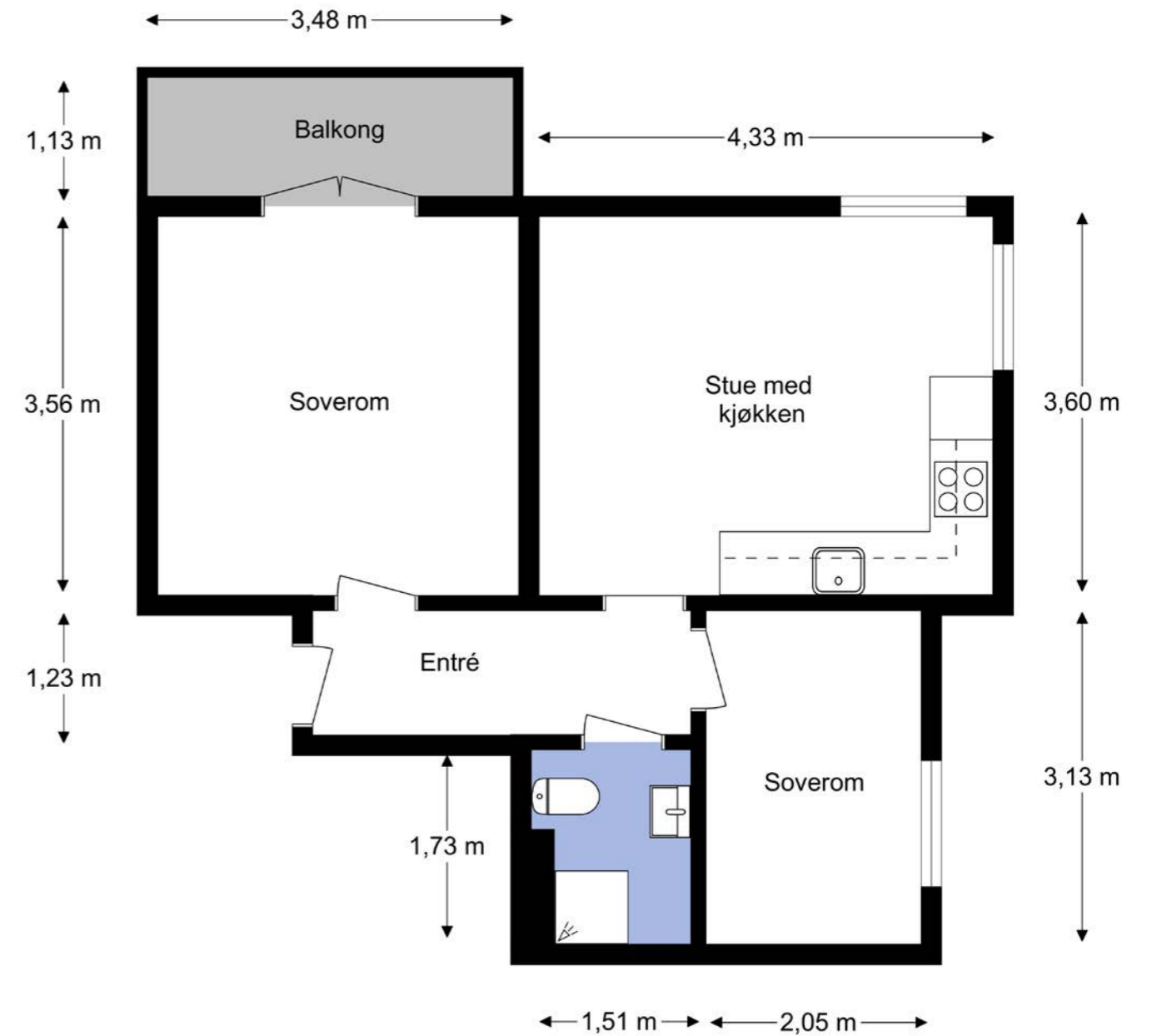
4. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

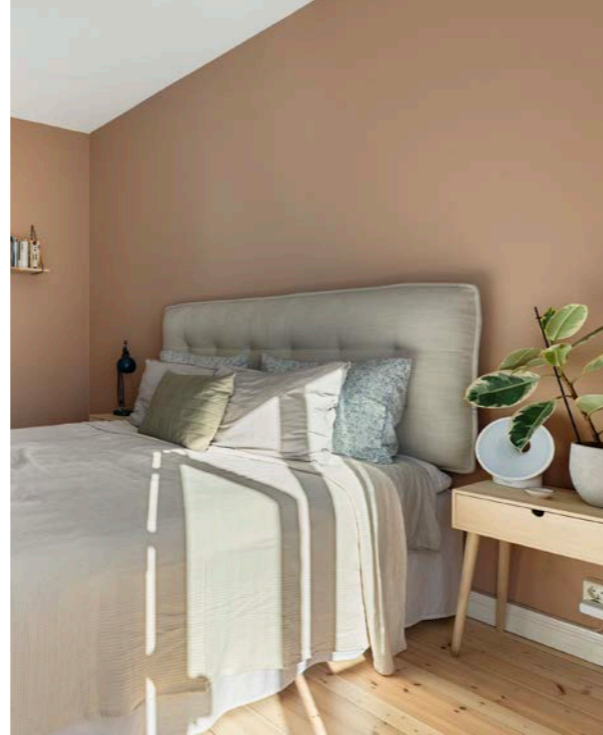
# Alternativ plantegning

4. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





## Intervju med selger

### Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten i august 2022.

### Hva var avgjørende for valget deres?

Vi ønsket å bo sentralt, men også i et rolig område. Vi valgte Sinsenbyen siden det er i nærheten av Torshov og Grünerløkka, med tilgang på hyggelige parker, restauranter og cafeer. God kollektiv transport. Så syntes vi leiligheten føltes romslig og at den var lys og luftig.

### Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter fordi vi ønsker oss mer plass/ et ekstra soverom.

### Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

Det beste med leiligheten er balkongene og at vi har kunnet sitte ute og nyte sola til sent på kvelden. Vi har først morgensol på den ene balkongen, så på den andre ut av kjøkkenvinduet helt til solnedgang. Vi har likt at leiligheten føles romslig med planløsningen den har. Det har vært deilig med stort soverom og separat kjøkken. Det er mye lysinnslipp, og hyggelige grøntdrag som vi ser ut på gjennom vinduene. Gata og området rundt er veldig rolig og det er i nærheten av "alt". Vi kommer til å savne hvor enkelt det er å komme seg rundt med trikk, buss eller t-bane.

### Hva har dere likt best med området?

Sinsenbyen med egen vintage-butikk, pub og nærbutikk er et sjarmerende sted. Vi har likt at det er gåavstand til Løren, Carl Berner og Torshov med gode butikker. Spesielt nærhet til Torshovdalen har vært hyggelig. Det er god tilgang på marka fra boligen, det har vært fint med sykkelstier og gåturer til Grefsenkollen.

### Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Arbeidet med reguleringsplanen for Sinsenbyen har gjort at det har tatt tid å søke om endringer. For eksempel er sameiet i gang med å søke om å bytte ut vinduer i andre leiligheter i blokka (våre er allerede byttet), og i den forbindelse kan det også søkes om å erstatte kjøkkenvinduet med en balkongdør.

## Intervju med selger

### Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Våren er en fin tid i leiligheten, vi ser godt når bladene begynner å springe og utsikten ut av vinduene blir grønn og frodig.

På sommeren har det vært deilig å ta middagen ute på balkongen. Da har vi mye sol. Vi har satt pris på å kunne tusle bort til Torshovdalen bare for å se på utsikten, eller for å møte venner for en piknik.

På vinteren har det vært en koselig leilighet, hvor de er hyggelig å lage mat og invitere på middager. Radiatorene varmer godt. På vinteren har vi satt spesielt stor pris på den korte veien til treningssenteret, både Fresh og SATS. Det er også mye himmel utenfor vinduene, med fint lysskjær når solen går ned. Vi har likt at sola står inn i leiligheten og lager fint lys uansett årstid.

### Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lys, luftig og rolig





**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 43 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 48 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod4. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, stue, soverom, bad

Terrasse- og balkongareal

4. etasje:

3,9 m<sup>2</sup>. Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,1m<sup>2</sup>.

Bod er merket med nr.28.

Boden er avrundet til 5m<sup>2</sup> i BRA-E,

dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1545.6 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Leiligheten er meget attraktivt og sentralt plassert i Sinsenbyen. Her er man godt tilbaketrukket fra trafikk, fritt og luftig med store grøntarealer som omkranser sameiet. Området kan by på flere serveringssteder og et godt utvalg av forskjellige butikker, samt servicetilbud som nærbutikker som Kiwi, Rema 1000 og Bunnpris med sine fleksible åpningstider.

Torshovdalen og Torshovparken er et stort og populært parkområde som ligger rett ved leiligheten, og egner seg godt til en rolig gåtur eller til å ta noen raske intervaller for den sporty personen. Om du er glad i å gå på tur har du også muligheten til å spasere langs Akerselven ned til sentrum. I tillegg finnes det flere parkområder som Sinsenparken, Botanisk Hage, Ola Narr og den populære Tøyenparken i nærområdet. Her er det gode muligheter for å møte venner til grilling og hygge i parken.

I nærområdet finnes Fresh Fitness og Sats, i tillegg er det kort vei til Sinsen tennisklubb med utendørs tennisbane. Flere gode aktivitetstilbud i nærheten av leiligheten etter en lang dag på jobb.

Leiligheten ligger ikke langt unna Carl Berner - nærmiljøet byr på hva du måtte ønske av forretnings- og servicetilbud. Dagligvare, døgnåpen Joker, apoteker og flere andre servicetilbud ligger like ved. I tillegg følger et av byens beste tilbud for kollektivtrafikk med på lasset hvor buss, trikk og t-bane i umiddelbar nærhet er inkludert. Carl Berner Torg byr på Coop Mega, Kaffebrenneriet, apotek, blomsterbutikk og sushi. På Carl Berner Passasjen finner du Vinmonopolet, Kiwi og blomsterbutikk. Dersom du ikke helt vet hva du skal finne på, byr "Carls" på arrangementer hver dag i uken med både quiz, komedieshow, visning av sport og mye mer! Carls har egen vinbar, restaurant, café og arrangementsrom.

Det er også kort vei til Løren, hvor du finner Meny, Europris og en rekke restauranter.

Grünerløkka ligger innen gangavstand og er kjent for sitt pulserende byliv. Her har du et meget godt utvalg av kafeer, butikker, spisesteder og mye annet. Oslos populære kultur- og kreative næringssteder, Vulkan, er også å finne på Grünerløkka. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser rett utenfor døren. her finner du Mathallen, Dansens Hus med bar og uteservering, BAR Vulkan, Smelteverket (som har Nord-Europas lengste bar), Pokalen (sportsbar), BLÅ (Konsert- og utested) og flere andre serveringssteder. I tillegg har man Westerdals School of Communications og flere treningssentre.

### Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i pusset tegl konstruksjon.

Leilighetens etasjeskillere i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Vinduer:

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i

trerammer.

Dører:

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

Gulvet er foret opp med trevirke, og belagt med tregulv.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Det er en liten sprekk i den ene gulvflisen, foran toalettet.

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

Ja, kun av faglært

Ble montert dusjkabinett og nytt dusjsett/armatur av autorisert rørlegger høst 2022. Det har også blitt byttet ventil på ventilatoren.

Arbeid utført av AIK VVS, og Førland Rør AS

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

Ja, kun av faglært

Det ble byttet vannrør på kjøkkenet ifbm montering av waterguard, høst 2022.

Arbeid utført av AIK VVS



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

Ja, kun av faglært

Blitt byttet ledninger + stikk på stua og kjøkkenet.

Samt byttet spotter i gangen, og montert

komfyrvakt, samt stikk til

ny kjøkkenvifte. Det er gjort el-kontroll i 2022.

Arbeid utført av Sofienberg elektro og Hako elektro

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

Ja

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

Det er gjort sjekk på el-anlegget av Sofienberg elektro i 2022. Se vedlegg.

#### Standard

2022 VVS-arbeid

Montering av dusjkabinett og nytt armatur og dusjbatteri. - AIK VVS AS.

2022 VVS-arbeid

Utskifting av vannrør på kjøkken og montering av Waterguard, samt montering av ny oppvaskmaskin - AIK VVS AS

2022 El-arbeid

Ny kurs og stikk til komfyr og platetopp.

Montering av komfyrvakt og utskifting av spotter i taket i gangen.

Utført el-kontroll. Sofienberg Elektro AS

2023 Overflater Fjerning av fliser i gang og kjøkken, fjerning av parkett fra stue og soverom, montert nye gulvlister (gjort selv).

Sliping og lakkering av originale tregulv ble gjort av gulvsliper.

2023 El-arbeid

Utskifting av ledninger og stikk i stue og kjøkken.

Arbeidet er utført av Hako elektro AS.

2023 Kjøkken

Montert nye kjøkkenmoduler fra IKEA nede, ny

benkeplate, blandebatteri og vask.

Satt på nye fronter til kjøkkenskap oppe.

Utskifting av komfyr, platetopp, kjøleskap og

kjøkkenvifte

2024 Diverse

Utbedringer på innsiden av balkongdør, malt

dørkarmer, vegger og radiatorer, laget radiatorskjuler

på kjøkkenet.

2024 Varme

Nye termostater til radiator på soverom, kjøkken og

bad. Utskifting av radiator til en ny i stue. Førland

Rør AS

Overflater:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Slipte og behandlede tregulv.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater av mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av dekke.

Taket i entre er senket med innfelte lys.

Innvendige dører

Profilerte dørblader i malt utførelse.

Vannledninger

Kjøkken:

Vanntilførsel med kobberrør.

Bad:

Det er åpne kobberrør til installasjonene.

Hovedstoppekran:

Kraner er plassert på kjøkken og i kjeller.

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:

Mekanisk avtrekk fra bad, ellers tilluftsventiler i

vinduer.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er en kombinasjon

av åpent og skjult anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer

plassert i felles gang.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er

vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger

informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkongdør

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass,

da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Det er observert sprekkdannelser

i utvendig trevirke.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Balkongdør fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne

med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk er målt til 0,9m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,

skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer

enn 10,0 m over terreng,

skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Ref. Veiledning om tekniske

krav til byggverk § 12-17.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde

opp til dagens

forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra sprekkdannelse/ knirk i tregulv.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det bør på beregnes noe avvik på overflater i eldre

byggårder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater vegger og himling - Bad

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid

på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 -

30 år.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konstruksjoner fungere med dagens løsning.

Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler,

ingen unormale verdier er registrert.



Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner. Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Overflater Gulv - Bad

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er avvik:

Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på beforingen men

ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid

på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Konstruksjoner fungere med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner,

bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,

for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner

vil kunne påføre større skader.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering av tettesjikt forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,

for å hindre fuktinntrengning i eldre konstruksjoner.

Vanninntrengning i konstruksjoner

vil kunne påføre større skader.

Sanitærutstyr og innredning - Bad

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er observert noe svelling i servantskap, nederst på vanger.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Innredning og garnityr fungerer som normalt, det er ingen behov for tiltak pr. i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk - Kjøkken

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre

forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra

kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov

å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på vannrør på bad, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Rørøpplagg på kjøkken er fra 2022.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.

Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventiler tilknyttet soverom, tilførsel av tilluft må skje via åpning av balkongdør.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder.

Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmesentral

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på det eldste anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Radiator i stue ble skiftet i 2024, samt termostater på de eldste radiatorer.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet.

Vedlikehold av anlegget må påberegnes, da unnløst vil forringe levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

Det er foretatt El-tilsyn av leiligheten i 2022, ingen avvik ble registrert.

El-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med

samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

**Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til



medfølgende løsøre/tilbehør.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### Parkering

Parkeringsplasser fordeles etter venteliste. Seksjonene kan betale ytterligere kr 474,- pr. mnd for leie av parkeringsplass. Denne medfølger ikke boligen ved salg. Sameiet benytter ventelister ved fullt utleid parkering.

#### Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

#### Polisenummer

90609162

#### Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

#### Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Det er etablert gulvvarme på badet.

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Grønn

#### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 500 000

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

#### Formuesverdi primær

Kr 1 085 064

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 4 340 255

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

#### Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### Eierbrøk

53/1905

#### Felleskostnader inkluderer

Forretningsfører, felles forsikring, nedbetaling lån, vaktmestertjenester, vedlikehold, renhold.

Felleskostnader kr 1.567,-  
Vedlikehold kr 348,-  
Kabel-TV/Internett kr 249,-  
Lån vedlikehold kr 526,-  
Oppvarming kr 1.117,-  
Kommunale avgifter kr 695,-  
Vaskerom kr 150,-

Seksjonene kan betale ytterligere kr 474,- pr. mnd for leie av parkeringsplass. Denne medfølger ikke boligen ved salg. Styret opplyser at det pr 06.05.24 er tre ledige parkeringsplasser.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4652

#### Andel Fellesgjeld

Kr 57 712

#### Fellesgjeld pr. dato

01.03.2025

#### Kommentar fellesgjeld

Ikke mulighet for individuell innbetaling av fellesgjeld.

#### Andel fellesformue

Kr 16 476

#### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Sameiet

#### Sameienavn



Sinsenterrassen 23-25-27 Sameie

#### Organisasjonsnummer

871 282 102

#### Om sameiet

Eierseksjonen hører til Sameiet Sinsenterrassen 23-25-27.

Sameiet består av 28 seksjoner.

Boligselskapets hjemmeside: [home.solibo.no/hp/sinsenterrassen23-25-27](http://home.solibo.no/hp/sinsenterrassen23-25-27)

Kontaktskjema til styret: [home.solibo.no/hp/sinsenterrassen23-25-27/kontakt](http://home.solibo.no/hp/sinsenterrassen23-25-27/kontakt)

Styrets vurdering for tiden fremover

Styret besluttet et budsjett for 2024 som er stramt.

Styret har budsjettert med et minimum av vedlikehold, to promille av fullverdi grunnlaget av eiendommen, for 2024. Styret støtter seg til tilstandsrapporten fra 2019 hvor det innen 2026 er skissert at vinduene skal skiftes.

Styret har satt av 150 000,- i vedlikeholdsfond i samsvar med vedtak fra årsmøte i 2022.

Dette er det også budsjettert med i 2024.

Nye leverandører:

Styret inngikk mars 2023 avtale med ISTA om måling og logging av forbruk knyttet til fjernvarmeanlegget.

Styret inngikk juli 2023 skadedyravtale med Sentrum skadedyrkontroll AS. Sameiet har ikke hatt skadedyravtale før, men etter aktivitet av skadedyr i område var dette nødvendig.

Styret har utført følgende vedlikehold i 2023:

- Fått tettet innganger langs rør hvor skadedyr har kommet seg inn i bygningsmassen.

- Installert radiatormålere i samtlige leiligheter.

- Arrangert brannøvelse med slokkeøvelse.

- Kommet med innspill til ny reguleringsplan for Sinsenbyen, samt deltatt på møte med kommunen hvor ny reguleringsplan ble lagt frem.

- To ganger fått spylt rørene i sameiet grunnet tette rør.

- Besvart henvendelser fra beboere og seksjonseiere om parkeringsplasser, nøkler og annet forefallende.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon om lån per 01.02.2025 - Lån 1

(Balkonglån):

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1213.81.77201

Nominell rente (flyt): 7,65 %

Innfrielsesår: 2034

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.03.2025: kr 752 044

Andel av saldo: kr -

IN-ordning: Nei

Lån 2:

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1636.45.34454

Nominell rente (flyt): 7,65 %

Innfrielsesår: 2039

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.03.2025: kr 1 151 272

Andel av saldo: kr 32 030

IN-ordning: Nei

Lån 3:

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1212.63.57573

Nominell rente (flyt): 7,65 %

Innfrielsesår: 2033

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.03.2025: kr 923 093

Andel av saldo: kr 25 682

IN-ordning: Nei

#### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

#### Styregodkjenning

Det foreligger krav om styregodkjenning av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjenning foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

#### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, ordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

#### Dyrehold

Fra husordensreglene:

Husdyrhold er kun tillatt etter godkjenning fra sameiets styre. Eier av husdyr må til enhver tid holde øye med disse og sørge for at de ikke tilgriser ganger, trapper og gårdsplass og eier skal selv straks vaske og fjerne eventuelle etterlatenskaper.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Solibo AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 137, seksjonsnummer 28 i Oslo kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/83/137/28:

13.09.1984 - Dokumentnr: 45959 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 25,000

MED PRIORITET ETTER

80% AV SEKSJONENS VERDI TIL ENHVER TID

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2025 - Dokumentnr: 273371 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS

Org.nr: 987 883 944

Elektronisk innsendt



13.09.1984 - Dokumentnr: 45959 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 28  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 53/1905  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 28 SEKSJONER

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest med brukstillatelse datert den 14.12.1937.

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

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
14.12.1937.

#### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

#### Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boligbebyggelse etter reguleringsbestemmelsene i S-5239, med vedtektsdato 20.11.24

#### Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Fra husordensreglene:

Ved fremleie er seksjonseier pliktig å dele ut sameiets ordensregler og leietakkerne skal underskrive på å ha mottatt og forstått ordensreglene. Skjema for dette utformes av styret og skal leveres undertegnet til styret før innflytting.

#### Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges

inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold



Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 500 000 (Prisantydning)

57 712 (Andel av fellesgjeld)

4 557 712 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

113 920 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

115 270 (Omkostninger totalt)

126 170 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 970 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 672 982 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 683 882 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 686 682 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 117 520

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
3 000 Garantipremie/inneståelse  
2 490 Kommunale opplysninger  
19 990 Markedspakke  
7 990 Oppgjørshonorar  
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
19 900 Tilretteleggingsgebyr  
3 490 Visninger per stk.  
6 570 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 101 650

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

#### **Oppdragsansvarlig**

Nina Friis Stensland

Partner/Eiendomsmegler

nina.friis.stensland@aktiv.no

Tlf: 980 84 142

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate

0568 OSLO

Tlf: 228 71 190

#### **Salgsoppgavedato**

20.03.2025



## Norsk takst

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

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

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

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

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takspartner.no  
905 31 615

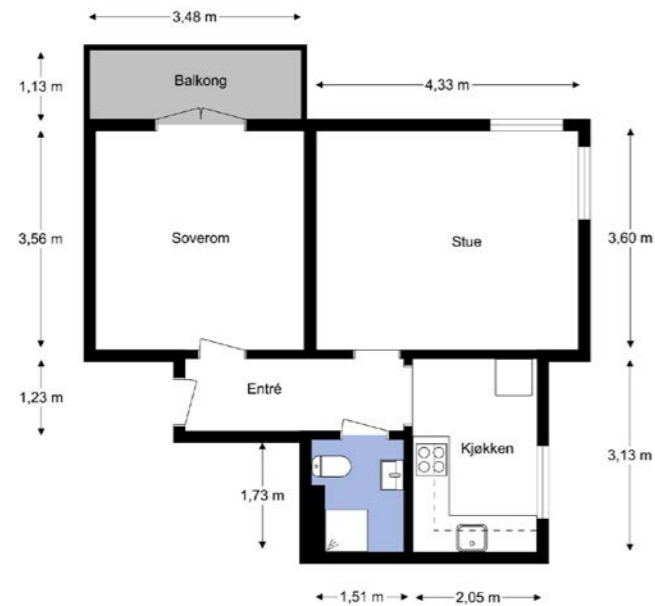
# Tilstandsrapport

📍 Sinsenterrassen 27, 0574 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 83, bnr. 137, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m<sup>2</sup> BRA-i: 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 22.03.2025

Oppdragsnr.: 11838-25071

Referansenummer: FK5128

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

### 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

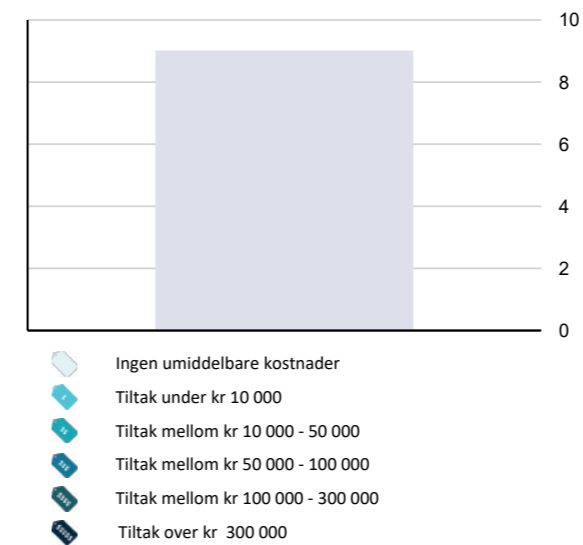
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Sinsenterrassen 27. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
1937

#### Tilbygg / modernisering

2022	VVS-arbeid	Montering av dusjkabinett og nytt armatur og dusjbatteri. - AIK VVS AS.
2022	VVS-arbeid	Utskifting av vannrør på kjøkken og montering av Waterguard, samt montering av ny oppvaskmaskin - AIK VVS AS
2022	El-arbeid	Ny kurs og stikk til komfyr og platetopp. Montering av komfyrvakt og utskifting av spotter i taket i gangen. Utført el-kontroll. Sofienberg Elektro AS
2023	Overflater	Fjerning av fliser i gang og kjøkken, fjerning av parkett fra stue og soverom, montert nye gulvlister (gjort selv). Sliping og lakkering av originale tregulv ble gjort av gulvsliper.
2023	El-arbeid	Utskifting av ledninger og stikk i stue og kjøkken. Arbeidet er utført av Hako elektro AS.
2023	Kjøkken	Montert nye kjøkkenmoduler fra IKEA nede, ny benkeplate, blandebatteri og vask. Satt på nye fronter til kjøkkenskap oppe. Utskifting av komfyr, platetopp, kjøleskap og kjøkkenvifte
2024	Diverse	Utbedringer på innsiden av balkongdør, malt dørkarm, vegger og radiatorer, laget radiatorskjuler på kjøkkenet.
2024	Varme	Nye termostater til radiator på soverom, kjøkken og bad. Utskifting av radiator til en ny i stue. Førland Rør AS

### UTVENDIG

#### ! TG 1 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i pusset tegl konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt teknet med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Eldre og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

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

#### ! TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### ! TG 1 Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

#### ! TG 2 Balkongdør

2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass reduseres over tid.

Årstall: 1990 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene. Det er observert sprekkeformasjoner i utvendig trevirke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Tilstandsrapport

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra soverom, med gulvareal på ca. 3,9m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med spiler i stål.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk er målt til 0,9m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Slipte og behandlede tregulv. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av mur. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke. Taket i entre er senket med innfelte lys. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra sprekkdannelse/ knirk i tregulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør på beregnes noe avvik på overflater i eldre bygårder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG IJ Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Gulvet er foret opp med trevirke, og belagt med tregulv.

Etasjeskille som er oppført med tregulv, vil kunne bli påvirket med avvik. Da trevirke kan fremstå med ujevnheter. Etasjeskille kan være rett i seg selv i underliggende konstruksjon.

Etasjeskille er ikke tilgjengelig for måling.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

**Årstill:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG IJ Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av bad, underliggende konstruksjoner er ukjent for takstmann. Ut i fra type fliser er overflater oppgradert i starten av 2000-tallet. Badet fungerer med dagens løsning, tettesjikt er av ukjent type, oppgradering av badet må påberegnes.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37.

Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

### LEILIGHET > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

### LEILIGHET > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser. Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

### LEILIGHET > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegger er over 15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering av tettesjikt forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrenging i eldre konstruksjoner.

Vanninntrenging i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.



Plastsluk med klemring for membran

### LEILIGHET > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjkabinett, servant med underskap, speil med lys over og wc.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i servantskap, nederst på vanger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



## Tilstandsrapport

Innredning og garnityr fungerer som normalt, det er ingen behov for tiltak pr. i dag.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesialutstyr.

Det er observert endel støy fra vifte.

### LEILIGHET > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

## KJØKKEN

### LEILIGHET > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte/finerte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, og oppvaskmaskin av smal type. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### LEILIGHET > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

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

Årstall: 2022 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Kjøkken:  
Vanntilførsel med kobberrør.

Bad:  
Det er åpne kobberrør til installasjonene.

Hovedstoppekran:  
Kraner er plassert på kjøkken og i kjeller.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på vannrør på bad, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Rørøpplegg på kjøkken er fra 2022.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Rørøpplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

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

#### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: mekanisk avtrekk fra bad, samt luke på kjøkken, ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventiler tilknyttet soverom, tilførsel av tilluft må skje via åpning av balkongdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på det eldste anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Radiator i stue ble skiftet i 2024, samt termostater på de eldste radiatorer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet. Vedlikehold av anlegget må påberegnes, da unnlattelse vil forringe levetiden.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befarert av Takstmann.

#### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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



## 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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det foreligger en el-tilsynsrapport fra Sofienberg elektro AS fra 2022. Utført elektriske arbeid etter dette av Hako Elektro AS. Kun utført elektrisk arbeid av faglærte.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier, det må foreligge full dokumentasjon på anlegget om dette skal bekreftes. Det foreligger dokumentasjon på arbeid som er utført for dagens eier.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er utført oppgradering av el-anlegget i perioden 2022-2023. Eier har fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplysninger er gitt av eier.**

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.**

**Det er foretatt El-tilsyn av leiligheten i 2022, ingen avvik ble registrert. El-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget.**

**TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sikringsskap med automatsikringer.

## Tilstandsrapport



Kursoversikt i sikringsskap

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

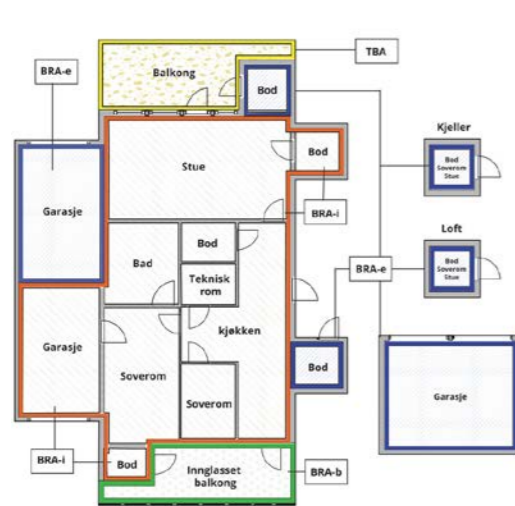
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	43			43	4
Kjellerbod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>43</b>	<b>5</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>48</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue		
Kjellerbod		Bod	

### Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,1m<sup>2</sup>. Bod er merket med nr.28. Boden er avrundet til 5m<sup>2</sup> i BRA-E. Dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling. På felles vaskerom disponerer eier egen plass for vaskemaskin. Balkongen er målt til 3,9m<sup>2</sup> og er avrundet til 4m<sup>2</sup> i TBA.

Disposisjonsrett på bod og plass for vaskemaskin, er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*



#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	43	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Elias Varkøy Jørgensen	Kunde

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	137		28	1546 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

#### Adresse

Sinsenterrassen 27

#### Hjemmelshaver

Elias Varkøy Jørgensen og Mia Sandviken

#### Boligselskap

Sinsenterrassen 23-25-27

#### Eierandel

53 / 1905

#### Forretningsfører

Solibo

#### Organisasjonsnr

871282102

#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: tregulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra soverom. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt plass i kjeller for vaskemaskin. Sameiet har egne p-plasser som leies ut etter ventelister. Det er i tillegg vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Kundeskjema	20.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Faktura	20.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
El-arbeid iht avtale Faktura	20.03.2025		Gjennomgått	9	Nei
Mk Gulvsliping AS Faktura	20.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Førland Rør	20.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Hako Elektro	20.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Hako Elektro	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerinfo	20.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	20.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Egenerklæring	20.03.2025		Gjennomgått	5	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.03.2025	

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EK5128>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250045	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elias Varkøy Jørgensen	Mia Sandviken
Gateadresse	
Sinsenterrassen 27	
Poststed	Postnr
OSLO	0574
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	784240

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er en liten sprekk i den ene gulvflisen, foran toalettet.

Initialer selger: EVJ, MS

1

Document reference: 1006250045



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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Førland Rør faktura 2024.pdf](#) [dokumentasjonrørlegger.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja

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

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[dokumentasjonrørlegger.pdf](#)

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

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

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

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

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Hako elektro faktura 2.pdf](#) [Hako elektro faktura 1.pdf](#) [Faktura 10464.pdf](#)

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

Filer

[Faktura 10464.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja

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

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

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

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

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

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



## 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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 nedstignende 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elias Varkøy Jørgensen	b6cbfaf944c0878b5d0837f c1a5a571e84f3c096	11.03.2025 21:49:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mia Sandviken	1ab80aef6d0684862e133dd 75796aa58b1971bec	11.03.2025 21:51:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006250045

Document reference: 1006250045

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



**Gabrielsen & Partners AS**  
E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no



**Solibo AS**  
Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:**

**Sinsenterrassen 23-25-27 S/E**

10.03.2025

**Megleropplysninger**

Vi viser til forespørsel av 10.03.2025

**Boligselskap:** Sinsenterrassen 23-25-27 S/E  
**Organisasjonsnr:** 871282102  
**Gnr./bnr:** 83 / 137  
**Eier(e):** Elias Varkøy Jørgensen / Mia Sandviken

**Seksjons-/andelsnr:** 28  
**Adresse:** Sinsenterrassen 27, 0574 Oslo

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/sinsenterrassen23-25-27](http://home.solibo.no/hp/sinsenterrassen23-25-27)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/hp/sinsenterrassen23-25-27/kontakt](http://home.solibo.no/hp/sinsenterrassen23-25-27/kontakt)

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

**Opplysninger om boligselskapet:**

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** Gjensidige Forsikring, avtalenr 90609162
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Parkeringsplasser fordeles etter venteliste (Se vedtekter).

**Informasjon om lån per 01.03.2025 - Lån 1 (Balkonglån):**

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånummer:	1213.81.77201	
Nominell rente (flyt):	7,65 %	
Innfrielsesår:	2034	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.03.2025:	kr	752 044
Andel av saldo:		0
IN-ordning:	Nei	

**Lån 2:**

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånummer:	1636.45.34454	
Nominell rente (flyt):	7,65 %	
Innfrielsesår:	2039	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.03.2025:	kr	1 151 272
Andel av saldo:	kr	32 030
IN-ordning:	Nei	

**Lån 3:**

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånummer:	1212.63.57573	
Nominell rente (flyt):	7,65 %	
Innfrielsesår:	2033	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.03.2025:	kr	923 093
Andel av saldo:	kr	25 682
IN-ordning:	Nei	

**Total andel fellesgjeld for seksjonen:**

kr 57 712

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Felleskostnader	kr 1.567,- pr. md.
Vedlikehold	kr 348,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 249,- pr. md.
Lån vedlikehold	kr 526,- pr. md.
Oppvarming	kr 1.117,- pr. md.
Kommunale avgifter	kr 695,- pr. md.
Vaskerom	kr 150,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.652,- pr. md.

Seksjonene kan betale ytterligere kr 474,- pr. mnd for leie av parkeringsplass. Denne medfølger ikke boligen ved salg.



#### Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 16 476	kr 65 018

#### Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

#### Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

#### Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink. mva

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

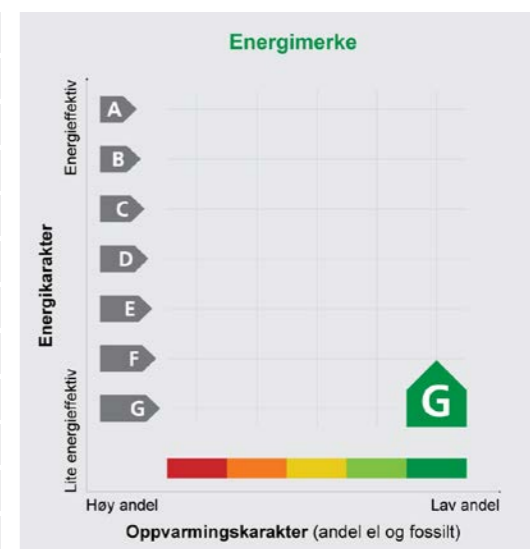
Med vennlig hilsen,  
Solibo AS



ENOVA

Adresse	Sinsenterrassen 27
Postnr	0574
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	83
Bnr.	137
Seksjonsnr.	28
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1426080
Dato	02.08.2022

Innmeldt av Edvard Ingebrigtsen



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

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Utskifting av vindu
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1936
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	43
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Fjernvarme
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sinsenterrassen 27  
Postnr/Sted: 0574 Oslo  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 02.08.2022 13:51:24  
Energimerkenummer: A2022-1426080  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Edvard Ingebrigtsen

Gnr: 83  
Bnr: 137  
Seksjonsnr: 28  
Festenr:  
Bygnnr:

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av lofts Luke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over lofts Luke. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

#### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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



#### **Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

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

#### **Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

#### **Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

### **Brukertiltak**

#### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

#### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

#### **Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

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

#### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

#### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

#### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

#### **Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

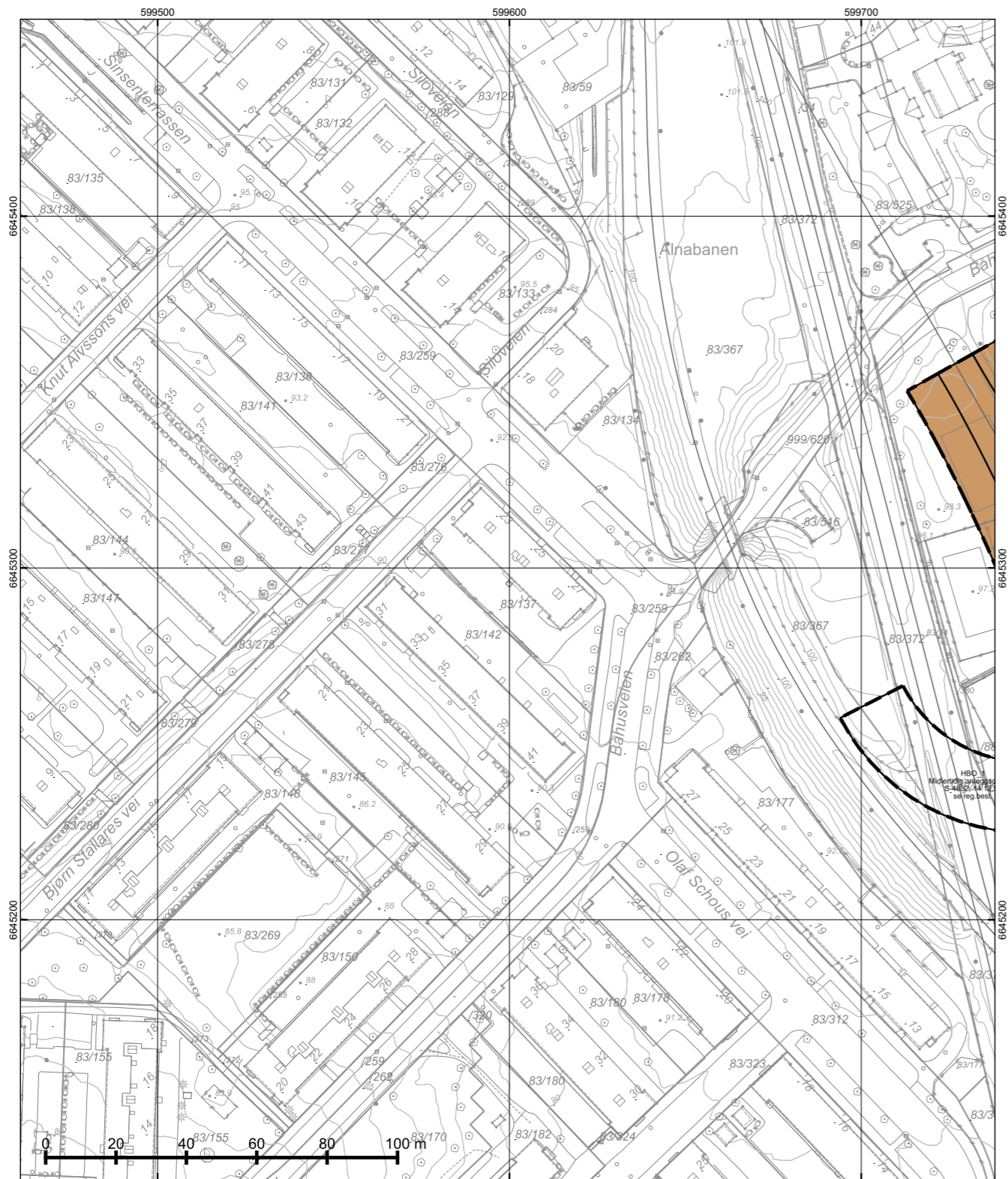
#### **Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

#### **Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

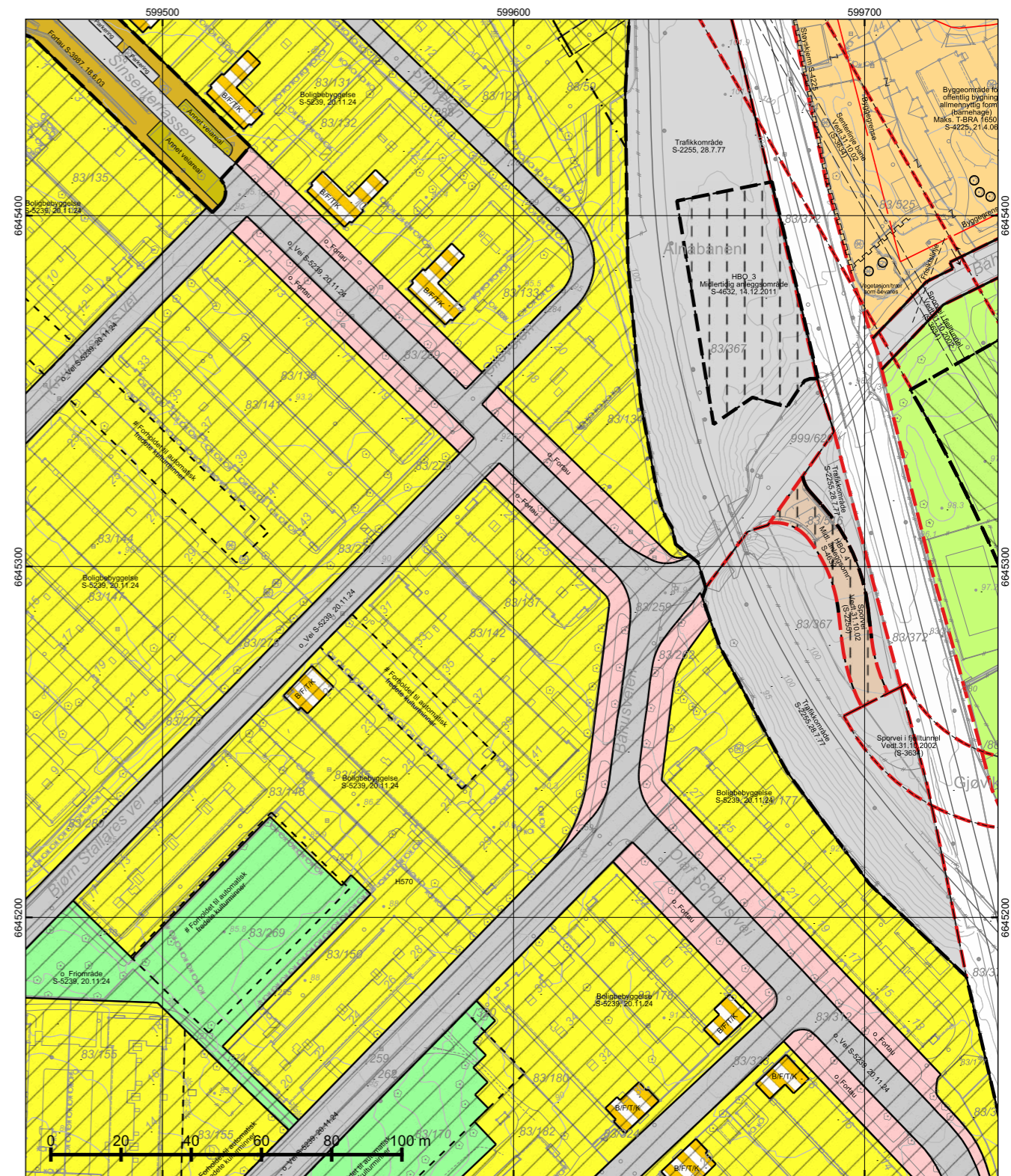
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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





\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 03.02.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17</p> <p>– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 326801/ 86504829</p> <p>Adresse: SINSENTERRASSEN 27</p>	<p>Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 83/137</p>		



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 03.02.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17</p> <p>– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 326801/ 86504829</p> <p>Adresse: SINSENTERRASSEN 27</p>	<p>Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 83/137</p>		



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  40 - Friområde/park
-  149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  330 - Parkering/utfartsparkering
-  332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
  
-  1110 - Boligbebyggelse
-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  2010 - Veg
-  2012 - Fortau
-  2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
-  2028 - Annen banegrund - tekniske anlegg
-  3040 - Friområde

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone


 RpAngittHensynGrense


 RpSikringSone


 RpSikringGrense


 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense


 Plangrense (gammel lov)


 Plangrense (ny lov)

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

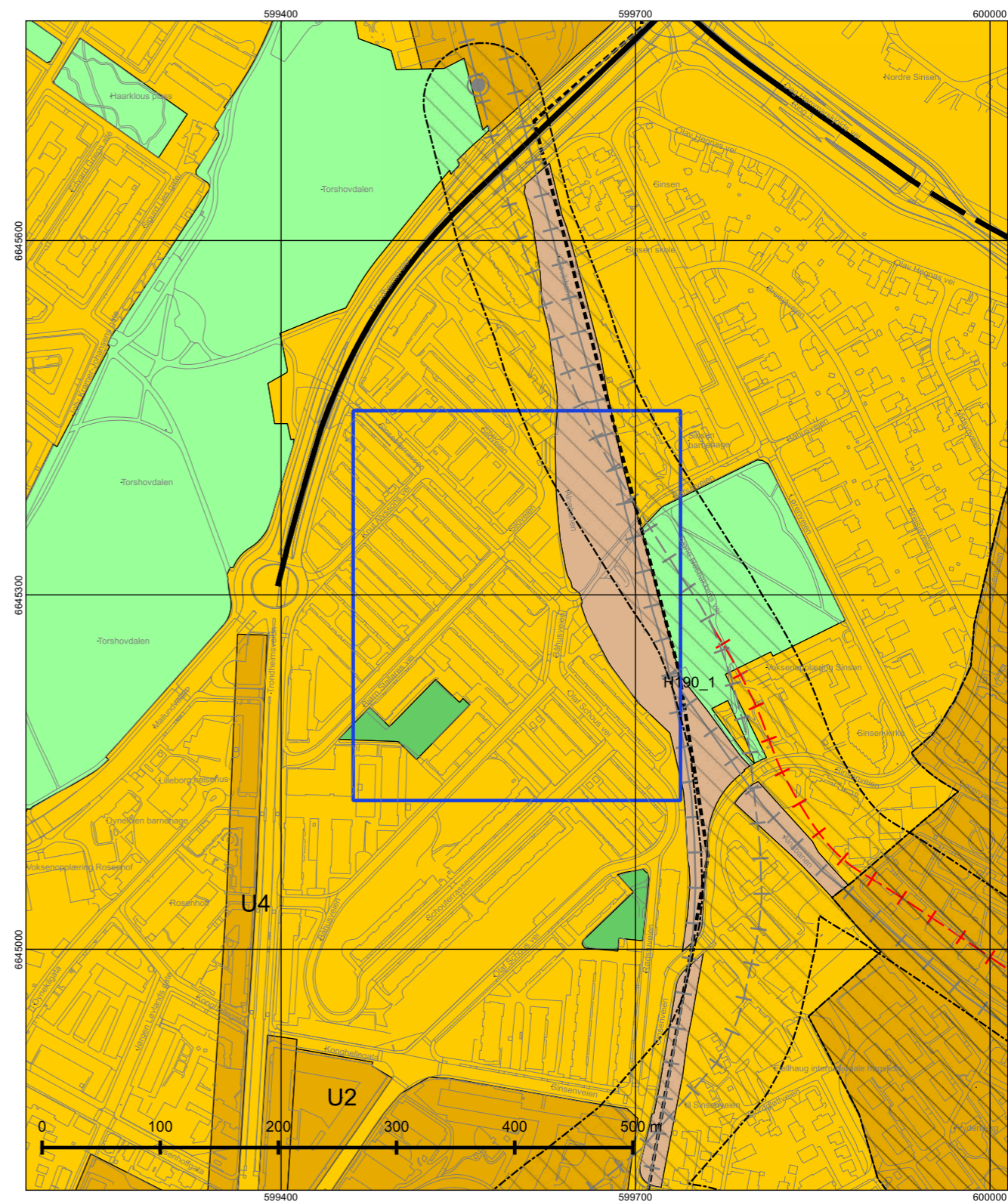
 Frisiktlinje

 Regulert stoy skjerm

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring

 Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 03.02.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 326801/86504829  
 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.





## Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+— Fjernveg (tunnel)	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	Bane, eksisterende
—+— Markagrense	Havn, eksisterende
----- Plangrense	Havn, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), fremtig	Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), eksisterende	Grønnstruktur, eksisterende
—+— Sporveg, eksisterende	Grønnstruktur, fremtidig
—+— Sporveg, fremtidig	Forsvaret
—+— Jernbane (tunnel), fremtidig	LNF-areal, eksisterende
—+— Jernbane (tunnel), eksisterende	LNF-areal, fremtidig
—+— Jernbane, eksisterende	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
T-banestasjon (ikke juridisk)	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
Jernbanestasjon (ikke juridisk)	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	Småbåthavn, fremtidig
Eksisterende kollektivknutepunkt	Naturområde
Fremtidig kollektivknutepunkt	Friluftsområde
Spredt boligbebyggelse	Ytre by (utviklingsområder)
Bestemmelsesgrense	Indre by (utviklingsområder)
Aktivitetssone marka	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

# Nabolagsprofil

Sinsenterrassen 27 - Nabolaget Sinsen - vurdert av 268 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Sinsenterrassen Linje 17	4 min	0.3 km
Sinsen T Linje FB1, 31, 380, 390, 390E	6 min	0.5 km
Sinsen Linje 4, 5	9 min	0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min	3.4 km

## Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	3 min	0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	11 min	0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	16 min	1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	14 min	1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	17 min	1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	25 min	1.9 km
Hersleb videregående skole	7 min	



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 74/100

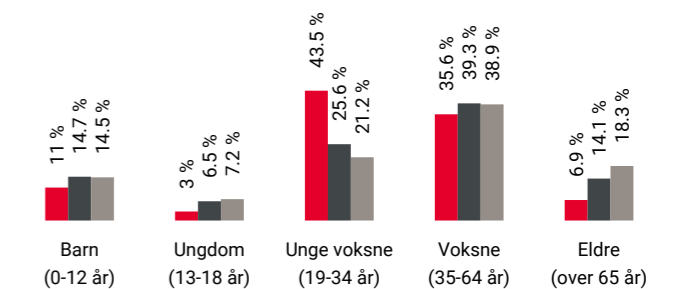


Kvalitet på skolene  
Bra 68/100



Naboskapet  
Høflige 56/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Sinsen barnehage (1-5 år) 133 barn	3 min	0.2 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min	0.4 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min	0.4 km

## Dagligvare

Bunnpris Sinsen Søndagsåpent	2 min	0.1 km
Nærbutikken Schouterrassen PostNord, søndagsåpent	3 min	0.2 km



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



## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

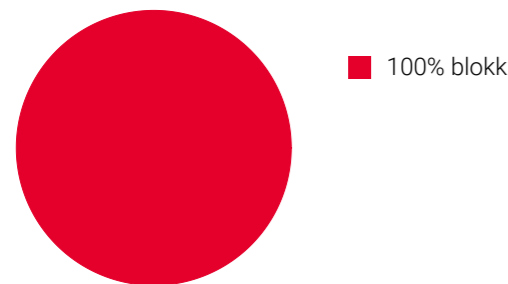
 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

 Sinsenparken	3 min 
Ballspill	0.2 km
 Sinsen skole	5 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
 Fresh Fitness Sinsen	7 min 
 EVO Løren	8 min 

## Boligmasse







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

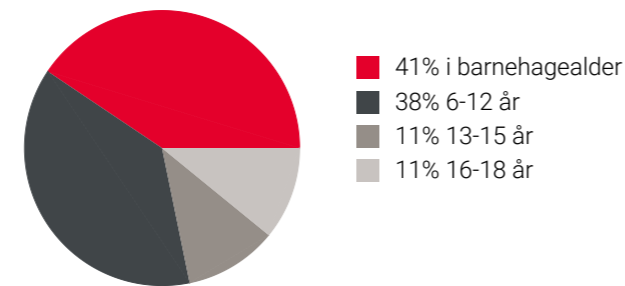
Sitat fra en lokalkjent



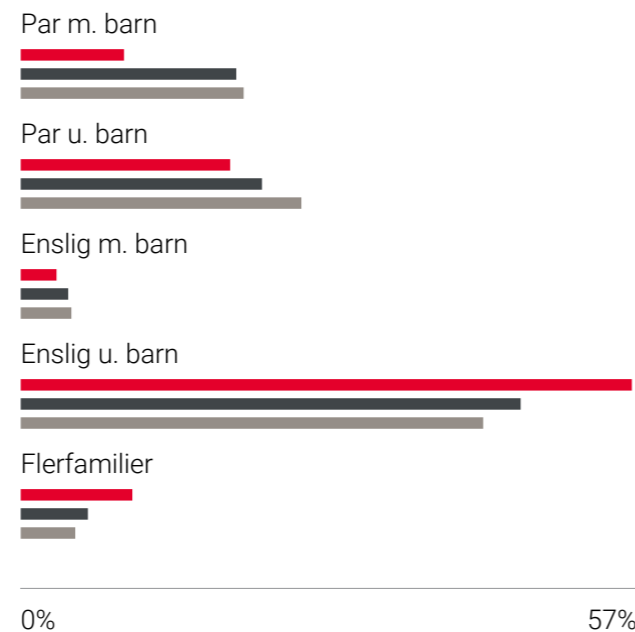
## Varer/Tjenester

 Carl Berner passasjen	10 min 
 Apotek 1 Carl Berner	10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

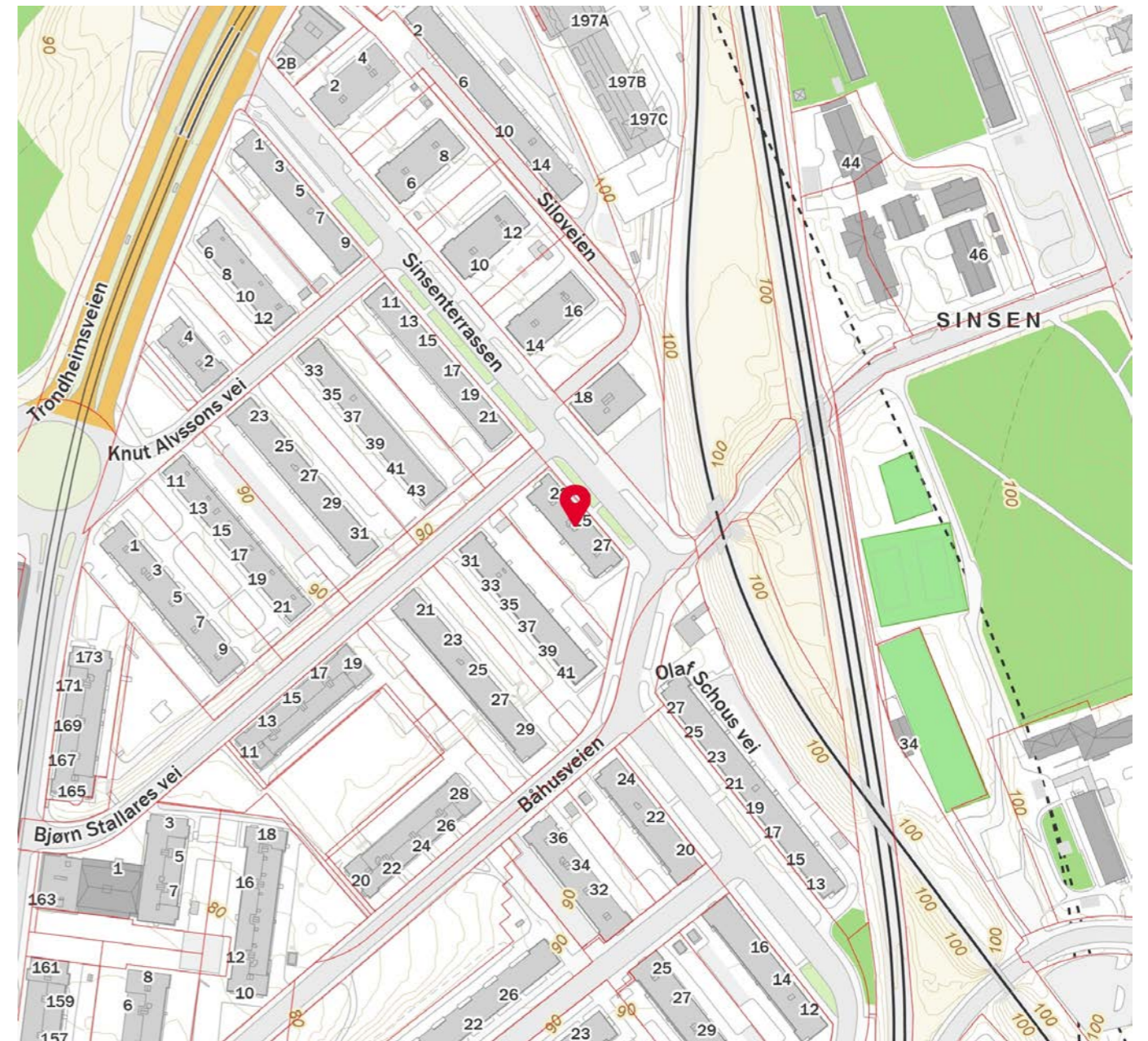
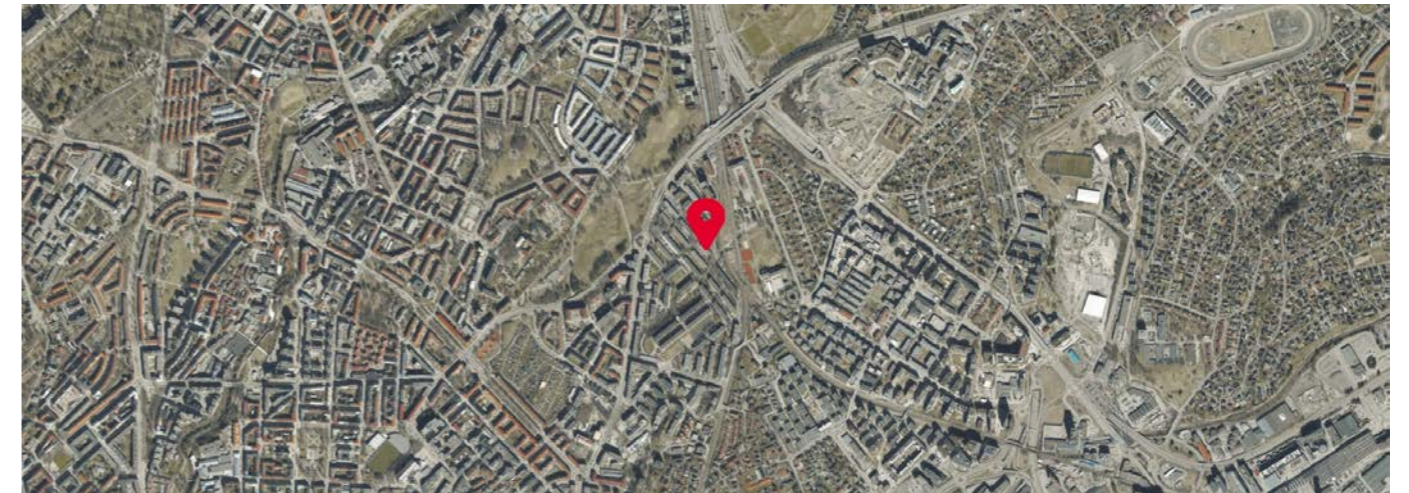


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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







## 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 eignedom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- 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.
- 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

- 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).
- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Sinsenterrassen 27  
0574 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner  
**Saksbehandler:** Nina Friis Stensland

**Telefon:** 980 84 142  
**E-post:** nina.friis.stensland@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre