

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaja Emilie Hestås

Mobil 947 88 780

E-post kaja.hestas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 106 100,-
Total ink omk.: Kr 4 296 100,-
Felleskostn.: Kr 5 606,-
Selger: Fortius Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1938
BRA-i/BRA Total 48/49 kvm
Tomtstr.: 1699.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 134
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1006250180

Ditt nye drømmehjem?

Velkommen til Sinsenterrassen 18!

Denne sjarmerende 3-roms selveierleiligheten i 3. etasje byr på to romslige soverom med tidløse fargevalg på vegger og parkettgulv. Her kan du nyte tilbaketrukket botilværelse i rolige omgivelser, samtidig som du har god nærhet til det du trenger i hverdagen.

Ekstraordinært årsmøte 14. November 2025 har vedtatt balkongutbygging, som vil realiseres dersom kommunen godkjenner søknaden. I tilfelle vil dette bli en spennende oppgradering som tilfører mer lys, luft og uteplass!

Høydepunkter:

- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnader
- God og praktisk planløsning
- Selveierleilighet - gode utleiemuligheter
- Ligger i nærhet til "alt"!

Se videopresentasjon av bolig!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	36
Egenerklæring	80
Energiattest	195
Nabolagsprofil	202
Forbrukerinformasjon	208
Budskjema	209

Plantegning

3. etasje



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

Sinsenterrassen 18

- Entré -

Romslig og lys entré med plassbygd speilgarderobeskap og skyvedører for god oppbevaring av yttertøy. Direkte adkomst til toalett, stue/kjøkken og en praktisk innvendig bod. Innerst er det en plassbesparende krok med plass til ekstra garderobeløsning. Velkommen inn!



- Stue -

Leiligheten frister med en åpen stue-kjøkkenløsning i lune, behagelige toner og rikelig dagslys gjennom store vindusflater som skaper luftighet. Rommet deles naturlig i soner med god plass til sofagruppe og spisedel, og planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter etter ditt ønske.





Leiligheten har et gjennomgående fargepalett i lune og behagelige toner.



Stuen slipper inn rikelig med naturlig dagslys via store vindusflater og ivaretar den luftige romfølelsen.

- Kjøkken -

Smart kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter rammer inn inngangspartiet optimalt. Skapløsningen utnytter plassen maksimalt og gir godt med oppbevaring, pluss integrerte hvitevarer som platetopp, ovn, kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin og armatur med avtagbart munnstykke.





Praktisk kjøkken.

- Soverom I -

Leiligheten har to romslige soverom med beige vegger og lys parkett som harmonerer med resten. Hovedsoverommet byr på god plass til dobbeltseng og nattbord med en komfortabel romfølelse. Det medfølger et romslig garderobeskap som gjør det enkelt å holde orden på klær og oppbevaring.





- Soverom II -

Soverom 2 er fleksibelt og egner seg som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom etter dine ønsker. Gjennomgående dype vinduskarmer gir plassbesparende og estetisk oppbevaring. Her er plass til både dobbeltseng og skrivebord





Gjennomgående lunt fargepalett.

- Bad -

Flislagt bad med moderne innredning: klosett, innfellbare dusjdører, servant med underskap og overskap med speilfronter for praktisk oppbevaring. Varmekabler i gulvet gir god komfort, og vaskemaskin medfølger kjøpet. Alternativt kan fellesvaskeriet benyttes. Praktiske knagger på døren sørger for enkel oppbevaring av håndklær og badtilbehør.





Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene - perfekt for lange, varme dusjer uten ekstra kostnad.

- Sameiet/området -


Sinsenterrassen 18 ligger i et hyggelig nabolag der du nyter roen i tilbaketrukne omgivelser, likevel nær alt du trenger. Sameiet tilbyr vaskekjeller. På slitne dager er søndagsåpen Bunnpris rett i nærheten perfekt for kjappe handleturer, mens Carl Berners plass med service- og butikker bare er noen minutter unna. Kollektivknutepunktet tar deg overalt med trikk, buss, T-bane og flybuss. Kort vei til grøntområder som Torshovdalen, Ola Narr og Botanisk hage.





Ekstraordinært årsmøte 2025 har vedtatt balkongutbygging - dersom søknad godkjennes av kommunen blir dette en spennende oppgradering med mer lys, luft og uteplass!





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: 48 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 49 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1 kvm Kjellerbod3. etasje

BRA-i: 48 kvm Entré, bad, bod, stue/kjøkken,

soverom, soverom 2

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesvaskeri

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 0,6m².

Bod er merket med snr.20.

Bod arealer utgjør til sammen 1 m² BRA-E.

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Det opprinnelige kjøkken er flyttet til stue, det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere.

Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1699.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

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 næringscenter, 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.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Sinsen barnehage: 1-5 år (4 min gange)

Lørensvingen barnehage: 1-5 år (6 min gange)

Sinsen Kirkes barnehage: 1-5 år (7 min gange)

Skoler:

Sinsen skole: 1-7 kl. (4 min gange)

Akademiet realfagsskole Oslo: 7-10 kl. (10 min gange)

Nordpolen skole: 1-10 kl. (14 min gange)

Frydenberg skole: 8-10 kl. (13 min gange)

Wang Ung Oslo: 8-10 kl. (16 min gange)

Foss videregående skole: Videregående (22 min gange)

Kuben videregående skole: Videregående (4 min gange)

Offentlig kommunikasjon

Sinsenterrassen trikkestopp(3 min gange):

- Linje 17

Sinsen T bussholdeplass (5 min gange):

- Linje FB1, 31, 380, 390 & 390E

Sinsen T-banestasjon (10 min gange):

- Linje 4 & 5

Carl Berners Plass (10 min gange):

- Trikk: Linje 17

- Bussforbindelser - Linje 21, 20, 28, 31E, 126, 380, 390, 390E, 31, 26, FB1 & FB4

- T.bane: Linje 2 & 5

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generelt:

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i betong.

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

Vinduer:

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer med produksjonsår 1988.

Dører:

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

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille i betong.

Gulvet er foret opp med trevirke, og belagt med parkett og laminat.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det salg ved fullmakt?

Ja

Hjemmelshavers navn Fortius Eiendom AS

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

7 år og 8 måneder

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/

råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var sanering av sølvkre i 2018.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er vedtatt rehabilitering/bygging av balkonger i regi av sameiet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er vedtatt en større rehabilitering/bygging av balkonger i regi av sameiet

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var sanering mot sølvkre i 2018.

Innhold

Entré:

Romslig og lys entré med plassbygd speilgarderobeskap og skyvedører for god oppbevaring av yttertøy. Direkte adkomst til toalett, stue/kjøkken og en praktisk innvendig bod. Innerst er det en plassbesparende krok med plass til ekstra garderobeløsning. Velkommen inn!

Stue/kjøkken:

Leiligheten frister med en åpen stue-kjøkkenløsning i lune, behagelige toner og rikelig dagslys gjennom store vindusflater som skaper luftighet. Smart

kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter rammer inn inngangspartiet optimalt. Skapløsningen utnytter plassen maksimalt og gir godt med oppbevaring, pluss integrerte hvitevarer som platetopp, ovn, kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin og armatur med avtagbart munnstykke. Rommet deles naturlig i soner med god plass til sofagruppe og spisedel, og planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter etter ditt ønske.

Soverom 1:

Leiligheten har to romslige soverom med beige vegger og lys parkett som harmonerer med resten. Hovedsoverommet byr på god plass til dobbeltseng og nattbord med en komfortabel romfølelse. Det medfølger et romslig garderobeskap som gjør det enkelt å holde orden på klær og oppbevaring.

Soverom 2:

Soverom 2 er fleksibelt og egner seg som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom etter dine ønsker. Gjennomgående dype vinduskarmer gir plassbesparende og estetisk oppbevaring. Her er plass til både dobbeltseng og skrivebord.

Bad:

Flislagt bad med moderne innredning: klosett, innfellbare dusjdører, servant med underskap og overskap med speilfronter for praktisk oppbevaring. Varmekabler i gulvet gir god komfort, og det er opplegg for vaskemaskin. Praktiske knagger på døren sørger for enkel oppbevaring av håndklær og badtilbehør. Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene - perfekt for lange, varme dusjer uten ekstra kostnad.

Sameiet/nærområdet:

Sinsenterrassen 18 ligger i et hyggelig nabolag der

du nyter roen i tilbaketrukne omgivelser, likevel nær alt du trenger. Sameiet tilbyr vaskekjeller. På slitne dager er søndagsåpen Bunnpris rett i nærheten perfekt for kjappe handleurer, mens Carl Berners plass med service- og butikker bare er noen minutter unna. Kollektivknutepunktet tar deg overalt med trikk, buss, T-bane og flybuss. Kort vei til grøntområder som Torshovdalen, Ola Narr og Botanisk hage.

Standard

Innvendig:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis parkett.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis malte flater av mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis malte flater i alle rom bestående av dekke.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,63m.

Innvendige dører fremstår med profilerte dørblader i malt utførelse.

Våtrom:

Tak - Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys.

Vegger- veggflater er belagt med fliser.

Gulv- Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.

Sluk - Sluk i plast plassert i dusjssonen.

Membran - Det er synlig membran i hovedsluk.

Innredning - Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Ventilasjon - Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Vannledninger - Det er åpne forkrommede rør til installasjonene.

Kjøkken:
Innredning - fremstår med glatte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, Hvitevarer: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.
Avtrekk: Ventilator med kullfilter.
Vannledninger - vanntilførsel med kobberrør

Tekniske installasjoner:
Vanntilførsel/rørstamme - Vanntilførsel av eldre kobberrør.
Stoppekran - Kraner er plassert i luke på bad.
Avløpsrør - Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner, rørstamme til leilighet i soilrør.
Ventilasjon - naturlig avtrekk fra bad, ellers tilluftsventiler i vinduer.
Varmesentral - Oppvarming ved sentralfyr og radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Gulvvarme på badet.
Varmtvannstank - Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.
Elektrisk anlegg - se "spørsmål til eier" i tilstandsrapport for mer.
Brannslukning - Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler

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:
Vinduer:
Vurdering av avvik:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i

trevirket.
Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Tiltak:
Det er behov oppgradering av vinduer med karmen.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på vinduer.

Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på dør mot bad, med slitasje på hengsler og vridere.
Tiltak:
Eldre dør har behov for vedlikehold med smøring av hengsler og vridere.
Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på dør.

Overflater, vegger og himling - Bad:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er gitt TG2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
En slik hulltaking krever inngrep i konstruksjonen.
Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter MMS2) på befaringen, og det var enkelte indikasjoner på forhøyede fuktverdier.
Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.
Ut i fra alder på konstruksjoner og fuktverdier i vegg, bør oppgradering forventes.
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrenging i eldre konstruksjoner.
Fuktinntrenging i eldre konstruksjonervil kunne påføre større skader.

Overflater gulv - Bad:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
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. Det er observert noe sprekkeformasjoner i enkelte fuger.
Det er på badegulvet målt 20 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende ikke 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.
Tiltak:
Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.
Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrenging i eldre konstruksjoner.
Fuktinntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Sluk, membran og tettesjikt:
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.
Andre tiltak:
Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.
Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrenging i eldre konstruksjoner.
Vanninntrenging 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, samt krakelering i servant.
Tiltak:
Oppgradering av garnityr bør påberges.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på garnityr.

Ventilasjon - Bad:
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Andre tiltak:
Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

Avtrekk - stue/kjøkken:
Vurdering av avvik:

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

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.

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Tilførselsrør av kobber i leilighet er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

TG settes ut i fra manglende Waterguard/ lekkasjestopper, i benkeskap på kjøkken, samt kondens og irr på vannrør på bad.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanttett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Tiltak:

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

Irr på vannrør kan føre til svekkelser og brudd i rør. Det anbefales å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken.

Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større

skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.

Varmesentral:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på varmekabel og fjernvarme anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid på komponenter er oppbrukt.

Tiltak:

Varmekabler fungerer som normalt i følge eier.

Det er ikke behov for oppgradering pr. nå. Anlegget fremstår med normal funksjonalitet. Vedlikehold av anlegget må påberegnes, da unnlatelse vil forringe levetiden.

Elektrisk anlegg:

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon på hele anlegget, samt eldre sikringer i sikringsskap. Se "spørsmål til eier" for mer informasjon.

Forhold som har fått TG3:

Innvendige overflater:

Vurdering av avvik:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Fliser i entre er løse, det er sprekkdannelser i mange fuger.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis

hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer 424061

Radonmåling

Radonmåling er ikke nødvendig da leiligheten befinner seg i byggets 3.etasje.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk varme

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om 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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 190 000

Omkostninger kjøper

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

106 100 (Omkostninger totalt)
118 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
120 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 296 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 308 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 310 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. 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 primærbolig

Kr 1 156 494 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 625 974 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evtuellet øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 kanalpakke og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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

34/1005

Felleskostnader inkluderer

Totalt felleskostnader per månedlig intervall: 5 598,10,-

Herav:

Dugnad: 20,-

Felleskostnader 5 311,-

Bredbånd 275,-

Felleskostnader inkluderer blant annet også varmtvann, fyring, felles byggforsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Det er planlagt større vedlikehold av fasade, samt

radiatorer og mulig utvidelse av brannbalkong, dersom kommunen godkjenner balkongutbygging. I sammenheng med dette vil det bli gjort et låneopptak som vil påvirke fellesgjeldens størrelse. Hva økningen på fellesgjelden vil utgjøre er ikke fastsatt per i dag. Det er fastsatt at økningen i felleskostnadene vil utgjøre at felleskostnadenes størrelse vil være omternt 8856,- uten balkong, og 9 457,- med balkongutbygging. Første økning på 25% er planlagt å skje 01.07.2026.

Fra vedtektene:

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5606

Kommentar fellesgjeld

Andel fellesgjeld er per i dag nedbetalt i sin helhet. Andel fellesgjeld viker fra meglerbrev etter oppdatert informasjon fra forretningsfører.

Det er planlagt større vedlikehold av fasade, samt radiatorer og mulig utvidelse av brannbalkong. I sammenheng med dette vil det bli gjort et låneopptak som vil påvirke fellesgjeldens størrelse. Hva økningen vil utgjøre er ikke fastsatt per i dag. Det er viktig å presisere at balkongutbygging foreløpig ikke er gitt tillatelse til av kommunen, men det er søkt om til kommunen.

Andel fellesformue

Kr 37 322

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sinsenterrassen 18/20

Organisasjonsnummer

871 284 342

Om sameiet

Sameiet Sinsenterrassen 18/20 består av 34 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr.83, bnr 134 i Oslo kommune. Sameiet er delt inn i til sammen 1005 eierandeler av eiendommen. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av bod. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Kontakt:

Styret bruker primært Vibbo og e-post for å gjøre styrets arbeid mer ryddig og oversiktlig, og med hensyn til GDPR.

Avtaler:

Styret har avsluttet inaktive rammeavtaler og reforhandlet avtaler med leverandører, samt inngått ny avtale for skadedyrkontroll. Ny avtale om bredbånd uten TV-abonnement med Telia ble vesentlig lavere. Sameiet har tilknyttet egen vaktmester med VVS-kompetanse og redusert kostnadene til rørleggertjenester. Ved en gjennomgang av faktura fra Renovasjonsetaten på

våren oppdaget styreleder at det er blitt fakturert for mye i renovasjonsavgift helt tilbake til da nye søppelskur ble satt opp i 2015. Dette er blitt rettet opp, og renovasjonsavgiften er dermed nesten halvert. Det ble også søkt om refusjon av for mye betalt renovasjonsavgift, og sameiet fikk innvilget ca. 100 000,- i kompensasjon.

Styrets nylige arbeider:

- Sanering av asbest i kjeller (mai 2026)
- Oppfølging og utarbeiding av ny plan for rehabilitering- og vedlikeholdsprosjekt. Hatt befarings og innhentet tilbud fra fire entreprenører (2024–2025)
- Fjernet løsmasse fra brannbalkongene (2025)
- Utbedret lekkasje fra luke og vindu på tak (2025)
- Reparasjon og utbedringer av taktekke (2024)
- Utbedret sikringsskap med oppfølging av seksjonseiere for utbedring (2024–2025)
- Utdeling av radiatornøkler og Ballofix til stoppekraner i alle leiligheter (2025)
- Rens og utbedring av ventilasjonskanaler med oppfølging av seksjonseiere som har montert vifter (2024)
- Isolering av hovedrør i fellesområder (2024)
- Oppgradert vaskeriet med oppussing av flater og innkjøp av nye maskiner (2025)
- Etablert lufterventil i vaskeriet (2024)
- Montert pumpe på dør til vaskeriet (2024)
- Oppussing av kjellergang (2025)
- Opprydding i fellesareal (2024–2025)
- Fulgt opp vannlekkasje med skader i to leiligheter (2024)

HMS-arbeid:

- Montering av orienteringsplaner, rømningskilt og brannvernustyr i fellesområder

- Utarbeiding av rutiner, branninstruks og HMS-infohefte (2024–2025)
- Gjennomføring av vernerunder og evakueringsøvelse (2025)
- Kontroll og utdeling/montering av brannvernustyr i alle leiligheter (2025)
- Fulgt opp utskifting av entredører iht. gjeldende brannforskrifter (2024–2025)

VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 2025:

6. Godkjenning av sameiets oppdaterte vedtekter
Styrets innstilling:
Styret ber om at årsmøtet godkjenner de oppdaterte vedtektene for sameiet.
Forslag til vedtak: Vedtektene for Sameiet Sinsenterrassen 18-20 godkjennes.
Forslaget ble vedtatt.

7. Godkjenning av oppdaterte husordensregler

Styrets innstilling:
Styrets innstilling er å godkjenne de oppdaterte husordensreglene.
Forslag til vedtak: Husordensreglene for Sameiet Sinsenterrassen 18-20 godkjennes.
Forslaget ble vedtatt.

8. Innkreving av gjeldsandel i sameiets lån

Sameiet har tidligere tatt opp lån for å gjennomføre vedlikeholdstiltak, blant annet til renovering av våtrom og soilrør, og bytte av brannsikre dører i kjelleren. Noen seksjonseiere har allerede innfridd sin andel i sameiets lån da det var åpning for det. Resterende gjeldsandel varierer fra kr. 14 593,- til 63 333,-. Forutsetningen for å nedbetale lånet er at alle nedbetaler sin andel gjeld. Innfrielsen skal skje med forfall 1. oktober 2025.
Styrets innstilling:
Styrets innstilling er at de resterende gjeldsandelene

kreves innfridd i sin helhet.

Forslag til vedtak:

Gjeldsandeler i sameiets lån kreves innfridd i sin helhet innen 1. oktober 2025.

Forslaget ble vedtatt.

VEDTATT PÅ EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025:

4. Oppgradering av radiatorer - Alternativ 2 i informasjonsmaterialet

Styrets innstilling:

Styret anbefaler oppgradering av radiatorer da det vil være kostnadsbesparende for sameiet og gi økt bruksfunksjonalitet for beboerne.

Forslag til vedtak:

Ja, jeg ønsker oppgradering av radiatorer.

Forslaget ble vedtatt

5. Utvidelse av balkonger i 3. og 4. etasje - Alternativ 3 i informasjonsmaterialet

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at tiltaket vil gi bedre funksjonalitet og økt bo-kvalitet, det anses som mest kostnadseffektivt, og det vil øke leilighetens verdi.

Forslag til vedtak:

Ja, jeg ønsker utvidelse av balkonger i 3. og 4. etasje.

Forslaget ble vedtatt

6. Etablering av balkonger i 2. etasje - Alternativ 4 i informasjonsmaterialet

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at det etableres balkonger i 2. etasje.

Forslag til vedtak:

Ja, jeg ønsker etablering av balkonger i 2. etasje.

Forslaget ble vedtatt.

7. Etablering av administrasjonsavtale for låneopptak for rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekt
Styrets innstilling:
Styret ønsker å gi seksjonseierne mulighet til å finansiere prosjektet med gunstigere betingelser og fleksibilitet for den enkelte ved å inngå Administrasjonsavtale (IN-ordning) for låneopptaket for rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjektet.
Forslag til vedtak:
Ja, jeg ønsker at det etableres administrasjonsavtale for låneopptak for rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjektet.
Forslaget ble vedtatt

8. Etablering av administrasjonsavtale ved låneopptak for balkonger i 2., 3. og 4. etasje
Styrets innstilling:
Styret ønsker å gi seksjonseierne i 2, 3. og 4. etasje mulighet til å finansiere utvidelse eller etablering av balkong med gunstigere betingelser og fleksibilitet for den enkelte ved å inngå administrasjonsavtale (IN-ordning) ved låneopptak for balkonger.
Forslag til vedtak:
Ja, jeg ønsker etablering av administrasjonsavtale ved låneopptak for balkonger i 2., 3. og 4. etasje.
Forslaget ble vedtatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap/leilighet.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Årsregnskap 2024:

Driftsinntekter: 2 058 696,-

Driftskostnader: 1 528 785,-

Driftsresultat: 529 912,-

Res. finansinnt./-kostnader: -101 487,-

Årsresultat: 428 425,-

Budsjett 2025:

Driftsinntekter: 2 190 618,-

Driftskostnader: 2 296 200,-

Driftsresultat: -105 582,-

Res. finansinnt./-kostnader: -116 000,-

Årsresultat: -221 582,-

I henhold til innkalling til ekstraordinært årsmøte 2025 gjelder følgende (planlagt gjennomførelse våren 2026):

NØDVENDIG VEDLIKEHOLD:

-Rehabilitering av fasader

-Utskiftning av vinduer og inngangsdører

-Rehabilitering av eksisterende brannbalkonger

-Vedlikehold av inngangsparti kjeller

RADIATOR:

Oppgradering av radiatorer vil utgjøre en prosentvis økning i felleskostnader på 67 %.

Fra ca. 2600 kr til ca. 3550 kr. Dette er et generelt estimat for byggets leiligheter, og avhenger av leilighetsnummer. Hva økningen vil utgjøre for denne leiligheten er spesifisert under "felleskostnader inkluderer", samt i "innkalling til ekstraordinært årsmøte 2025" vedlagt salgsoppgaven.

Besparelse ved radiatorskifte: ca. 47 000 kr pr år (med Norgespris).

Første økning på 25% skjer 01.07.2026.

UTVIDELSE AV BALKONG 3 & 4 ETG:

Utvidelse av balkong i 3 og 4 etg. vil utgjøre en lånekostnad ekstra i mnd på ca 600 kr til 700 kr pr/ mnd. Fra ca. 92 000 kr for de minste balkongene, til ca.

102 000 kr for de største. Dette er et generelt estimat for byggets leiligheter, og avhenger av leilighetsnummer. Hva økningen vil utgjøre i felleskostnader for denne leiligheten er spesifisert under "felleskostnader inkluderer", samt i "innkalling til ekstraordinært årsmøte 2025" vedlagt salgsoppgaven. Dette lånet vil bli et IN-ordning lån som kan betales ned to ganger i året.

Det er viktig å presisere at sakene foreløpig ikke har fått godkjenning av kommunen, men at det er søkt om til kommunen. I sammenheng arbeidene vil det bli gjort et låneopptak som vil påvirke fellesgjeldens størrelse. Hva økningen på fellesgjelden vil utgjøre er ikke fastsatt per i dag. I henhold til ekstraordinært årsmøte for 2025 er det fastsatt at økningen i felleskostnadene vil utgjøre at felleskostnadenes størrelse vil være omternt 8856,- uten balkong, og 9 457,-med balkongutbygging.
Første økning på 25% er planlagt å skje 01.07.2026.

NYLIG OPPDATERING:

Søknaden om utvidelse av balkonger i bredden ble avslått av kommunen. Balkongene vil måtte ha samme lengde som de opprinnelige brannbalkongene, men vil fortsatt kunne være 120 cm i dybde. Det vil derfor bli sendt inn ny byggesøknad uten dispensasjoner (såkalt et-trinnsøknad) som er justert i tråd med gjeldende reguleringsplan, og med valgt entreprenør for prosjektet. Det forventes da en behandlingstid på cirka tre uker, og vi har forventning om at denne søknaden vil bli godkjent.

Tidspunktet er fortsatt uavklart, men det tas nå sikte på oppstart i starten av juni. Dette er imidlertid med forbehold om at det ikke blir noen forsinkelser. Det vil si at dialogen med Byantikvaren og resten av søknadsprosessen går uten hindringer. Endelig tidspunkt vil avhenge av godkjenning og leveransetider, og det vil bli git nærmere informasjon så snart vi vet mer.

Det vil alltid være mulig å bo i leilighetene under hele prosjektperioden, men det vil medføre ulemper. Det må påregnes arbeid i leilighetene opptil fere ganger i forbindelse med de ulike arbeidene som skal utføres (innset av vinduer/balkongdør, elektro- og rør/ radiatortilpasninger etc). Entreprenøren vil legge frem en plan for dete, og det vil varsles om det må gjøres eventuelle forberedelser av beboer.

For mer nylig oppdatert informasjon, se statusoppdatering fra sameiet, vedlagt salgsoppgaven.

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.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel

minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Ved eierskifte:

Ved skifte av leietagere / beboere skal eier betale for produksjon og bestilling av nytt postkasseskilt, oppdatering av calling anlegg samt andre direkte tilknyttede kostnader. Se pkt. 2.3 i vedtektene. I tillegg kommer forretningsførers omkostninger kr 94,-.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Fra årsmøtet 2025, oppderte vedtekter s.20:

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Fra årsmøtet 2025, oppderte husordensregler s.29: Dyrehold skal godkjennes av styret. Det må ikke legges ut mat til fugler eller dyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det blir arrangert dugnad i løpet av våren med oppgradering av uteområdet.

Beboere har vedlikeholdsplikt. For mer informasjon se vedtekter side 3 vedlagt prospektet.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 134, seksjonsnummer 20 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:

301/83/134/20:

08.03.1957 - Dokumentnr: 2741 - Best om garasje/ parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:134

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1975 - Dokumentnr: 26302 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER FØRSTE ERVERVSSUM

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1935 - Dokumentnr: 900372 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:123

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:134

23.12.1975 - Dokumentnr: 26302 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 34/1000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 34 SEKSJONER

08.11.2006 - Dokumentnr: 543516 - Resek/ tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 34/1000

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på våningshus med butikklokale datert den 31.08.1937.

Det er utstedt ferdigattest på ombygging av baderom vedrørende sluk og soilrør datert den 14.06.2004.

Det er utstedt approbasjon på garasje for 5 biler datert 20.05.1959.

Takstmannens kommentar:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Det opprinnelige kjøkken er flyttet til stue, det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere. Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.08.1937.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boligbetyggelse. Boligen følger reguleringsplan "boligbebyggelse" etter bestemmelsene i S-5239, med vedtektsdato 20.11.24.

Boligen ligger nært område for "Midlertidig anleggsområde".

Mulig oppføring av nytt avfallsskur i Sinsenterrassen 23-25-27 med saksnummer 202508416.

Adgang til utleie

Fra vedtektene:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-3 (2) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og

interessenter.

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8 000,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 1000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 115,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kaja Emilie Hestås
Eiendomsmeglerfullmektig / Markedsansvarlig /

Salgskordinator
kaja.hestas@aktiv.no
Tlf: 947 88 780

Ansvarlig megler bistås av

Kaja Emilie Hestås
Eiendomsmeglerfullmektig / Markedsansvarlig /
Salgskordinator
kaja.hestas@aktiv.no
Tlf: 947 88 780

Fabian Kinga
Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer
987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

12.05.2026

Tilstandsrapport

📍 Sinsenterrassen 18, 0574 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 134, snr. 20



Norsk takst

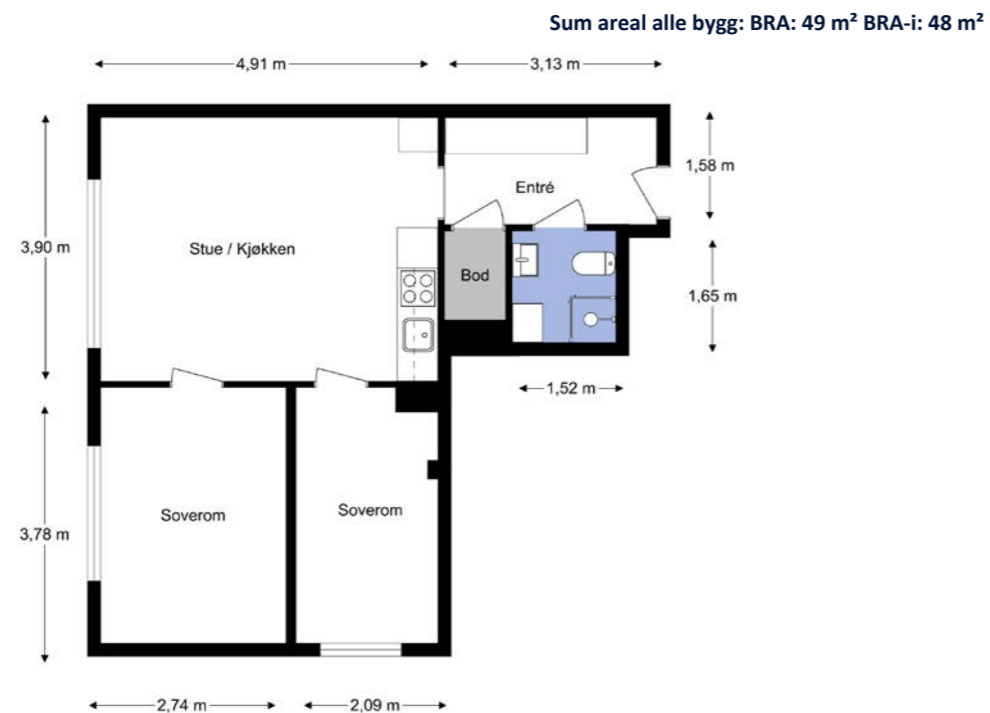
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 11838-25315

Referansenummer: QV5483

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

Rapportansvarlig



Glenn-Erik Larsen

glenn@takstpartner.no

905 31 615



Oppdragsnr.: 11838-25315

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 2 av 24

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

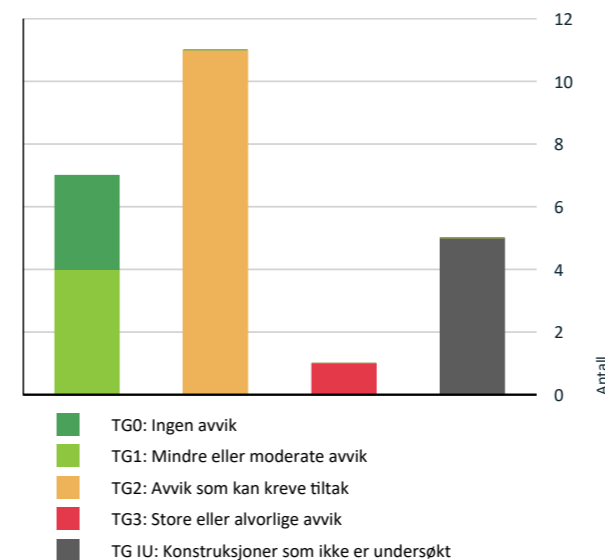
Boligbygg med flere boenheter

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

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Det opprinnelige kjøkken er flyttet til stue, det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere. Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

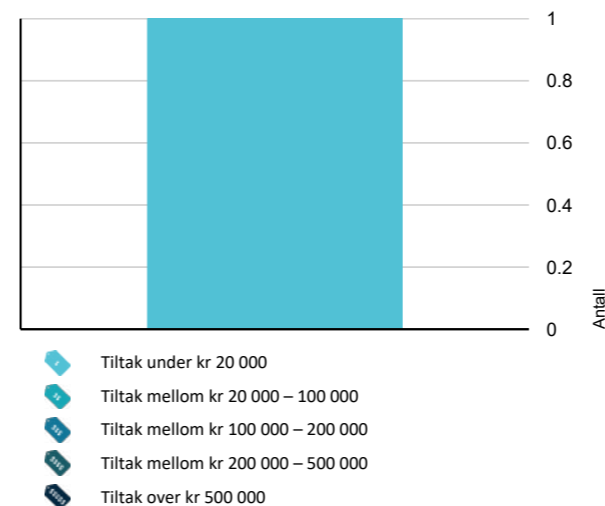
Sammendrag av boligens tilstand

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 18. 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 leietager, megler 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/ setningskader 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	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
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar	
1938		
Anvendelse		
Standard		
Vedlikehold		
Tilbygg / modernisering		
2004	Bad	Badet er oppusset i regi av sameie
2015	Kjøkken	Kjøkken ble montert i regi av forrige eier.

UTVENDIG

! TG RJ Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde 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. (vinduer, entrédører)

! TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-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: 1988

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass,
da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov oppgradering av vinduer med karmen.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på vinduer.

! TG 1 Dører

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

! TG 0 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Det er vedtatt en større rehabilitering/bygging av balkonger i regi av sameiet.

INNVEDIG

TG 3 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,63m.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Fliser i entre er løse, det er sprekkdannelser i mange fuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG R Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Etasjeskille som er oppført med trevirke,
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 2 Innvendige dører

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

Dørblad mot soverom tar litt i terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på dør mot bad,
med slitasje på hengsler og vridere.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Eldre dør har behov for vedlikehold med
smøring av hengsler og vridere.
Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på dør.

TG R 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

Badet er bygget i 2004, oppført i regi av sameie.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 06.06.2004.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Årstall: 2004

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2004

Kilde: Offentlig informasjon

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.

Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. En slik hulltaking krever inngrep i konstruksjonen. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter MMS2) på befaringen, og det var enkelte indikasjoner på forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungere med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner og fuktverdier i vegg,
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

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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.

Det er observert noe sprekkdannelser i enkelte fuger.

Det er på badegulvet målt 20 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende ikke 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

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

Fuktinntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er synlig membran i hovedsluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

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:

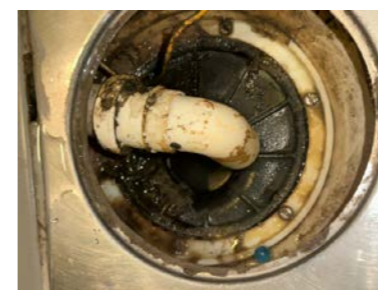
Tilstandsrapport

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

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

Vanninntrenging i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.



Sluk i plast, plassert i dusjnise

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av garnityr bør påberges. Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på garnityr.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad 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 spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

LEILIGHET > BAD

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 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

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

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

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: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kjøkken:
Vanntilførsel med kobberrør.

Bad:
Det er åpne forkrommede rør til installasjonene.

Vanntilførsel/rørstamme:
Vanntilførsel av eldre kobberrør.

Stoppekran:
Kraner er plassert i luke på bad.
Kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.
Det er noe trangt å komme til kraner på bad fra luke.

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:

Tilførselsrør av kobber i leilighet er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

TG settes ut i fra manglende Waterguard/ lekkasjestopper, i benkeskap på kjøkken, samt kondens og irr på vannrør på bad.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

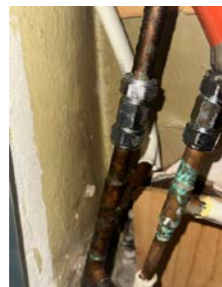
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Irr på vannrør kan føre til svekkelser og brudd i rør.

Det anbefales å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken. Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.

Tilstandsrapport



Irr på vannrør på tak i bad



Kondens på vannrør på bad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner, rørstamme til leilighet i soilrør.

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.

Årstall: 2004

Kilde: Offentlig informasjon

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra bad,
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 fungere tilfredsstillende.
Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved sentralfyr og radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.
Gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaringsdato, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på varmekabel og fjernvarme anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid på komponenter er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Varmekabler fungerer som normalt i følge eier.
Det er ikke behov for oppgradering pr. nå.

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

TG RJ Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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 bygningsakkyndig 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 skrusikringer er plassert i felles gang.

Sikringsskap ble ikke befart av takstmann, grunnet manglende nøkkel til skap.
Leietager har forklart at det er skrusikringer i skap.

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 Det er ikke fremkommet noen opplysninger om det elektriske anlegget i leiligheten.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Kjøkken ble oppusset og flyttet ut i stue i 2015, det er ikke 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?

Ukjent Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om funksjonssvikt på sikringer.

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring/ dokumentasjon på hele anlegget, samt eldre sikringer i sikringsskap.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsrapport

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr 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 brannslukkingsutstyr 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

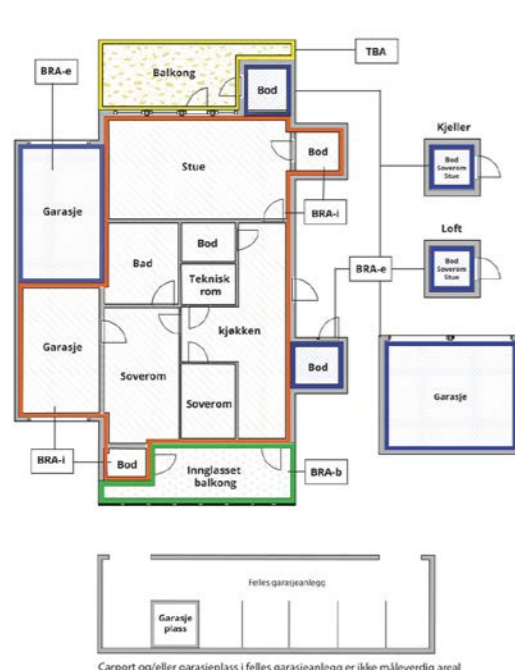
Hva er måleverdig areal?

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

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 branncelleinndeling

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 byggt teknisk 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	48			48	
Kjellerbod		1		1	
SUM	48	1			
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, bad, bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 0,6m². Bod er merket med snr.20. Bod arealer utgjør til sammen 1 m² BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, 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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Det opprinnelige kjøkken er flyttet til stue, det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere. Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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.

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	47	1

Arealer

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Glenn-Erik Larsen Fortius Eiendom AS	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	134		20	1700 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Sinsenterrassen 18

Hjemmelshaver

Fortius Eiendom AS

Boligselskap

Sameiet Sinsenterrassen
18/20

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

871284342

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3. etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Det er 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.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	04.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.12.2025		Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- 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 er 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/personvernerklæring/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/QV5483>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250180	
Selger 1 navn	
Tommy Gilen	
Gateadresse	
Sinsenterrassen 18	
Poststed	Postnr
OSLO	0574
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Fortius Eiendom AS	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Document reference: 1006250180

Document reference: 1006250180

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er vedtatt rehabilitering/bygging av balkonger i regi av sameiet.

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

Beskrivelse

Det er vedtatt en større rehabilitering/bygging av balkonger i regi av sameiet.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det var sanering mot sølvkre i 2018.

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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.

Document reference: 1006250180

Document reference: 1006250180

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Tommy Gilen	be12e0ea4405c85aaa605 c6179b00e9a27815820	03.12.2025 14:41:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250180

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

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Kaja Emilie Hestås
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: kaja.hestas@aktiv.no

Deres ref.: 1006250180 . Vår ref.: 8169-1-20

Dato: 31.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Sinsenterrassen 18/20
Organisasjonsnr: 871284342
Seksjonseier: Fortius Eiendom AS
Medeier:
Leilighetsnummer: 20
Adresse: Sinsenterrassen 18, 0574 OSLO
Seksjonsnummer: 20
Gnr. 83
Bnr. 134

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 424061.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering Ved skifte av leietagere / beboere skal eier betale for produksjon og bestilling av nytt postkasseskilt, oppdatering av calling anlegg samt andre direkte tilknyttede kostnader. Se pkt. 2.3 i vedtektene. I tillegg kommer forretningsførers omkostninger kr 94,-. Styrets e-post er sinsenterrassen1820@gmail.com. Lånekostnader øker med 1.31% fra 01.11.2023 Lånekostnader øker ytterligere med 1.07% fra 01.12.2023. Styret jobber videre med fasadeprosjekt. Se innkalling til årsmøte for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 598,10,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	20,00	
Felleskostnader	5 303,10	
TV/bredbånd	275,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 922,-

Fradragsberettigede kostnader: 5 140,-
Annen formue: 37 322,-
Gjeld: 62 171,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Hildebjørg Tvedt, e-post: sinsenterrassen18og20@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å oppgi kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Denne nyheten er publisert på Vibbo

Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 4. mai

Nyhet

Statusoppdatering om sameiets rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekt

Styret vil med dette gi en oppdatering om status for sameiets rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekt.

Etter tilbudsbeifaringen i februar, hvor fem entreprenører deltok, mottok OBOS Prosjekt fire tilbud på gjennomføringen av sameiets rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekt. To av tilbyderne gikk videre til oppklarende møter med styret, der tilbudet, fremdrift og forbehold ble gjennomgått i detalj.

Entreprenør for prosjektet

Etter en samlet vurdering, og i samråd med OBOS Prosjekt, har styret besluttet å inngå kontrakt med Oslo Murmesterbedrift AS som entreprenør. Oslo Murmesterbedrift AS vurderes som det beste valget basert på pris, erfaring, gjennomføringsevne og relevant kompetanse fra tilsvarende prosjekter i nærområdet. Entreprenøren har også kapasitet til rask oppstart og effektiv utførelse.

Ny byggesøknad og igangsettelsestillatelse

Dessverre ble søknaden om utvidelse av balkonger i bredden avslått av kommunen. Balkongene vil måtte ha samme lengde som de opprinnelige brannbalkongene, men vil fortsatt kunne være 120 cm i dybde. Det vil derfor bli sendt inn ny byggesøknad uten dispensasjoner (såkalt ett-trinnsøknad) som er justert i tråd med gjeldende reguleringsplan, og med valgt entreprenør for prosjektet. Det forventes da en behandlingstid på cirka tre uker, og vi har forventning om at denne søknaden vil bli godkjent.

Oppstart

Tidspunktet er fortsatt uavklart, men det tas nå sikte på oppstart i starten av juni. Dette er imidlertid med forbehold om at det ikke blir noen forsinkelser. Det vil si at dialogen med Byantikvaren og resten av søknadsprosessen går uten hindringer. Endelig tidspunkt vil avhenge av godkjenning og leveransetider, og det vil bli gitt nærmere informasjon så snart vi vet mer.

Fremdrift

Forutsatt godkjenning og normal fremdrift, legges det opp til oppstart av arbeidene før

sommeren, og mulig noe drift med redusert bemanning i fellesferien. Dette vil blant annet innebære etablering av byggeplass i bakgården og oppsetting av dekkende stillas rundt hele bygningen. Gjennomføringen er planlagt til å ta omtrent fem måneder. Ved oppstart i juni er det beregnet ferdigstillelse i november.

Dette er et stort og krevende prosjekt med mye koordinering av entreprenøren og oppfølgingsarbeid fra styret. Et eldre bygg kan også by på overraskelser underveis, som vi nylig erfarte med funn av eksponert asbest i kjelleren. Styret vil holde beboere og eiere løpende orientert om fremdriften. Vi oppfordrer til å stille eventuelle spørsmål åpent her på Vibbo slik at flere kan dra nytte av svarene.

Tilgang til leiligheter


Det vil alltid være mulig å bo i leilighetene under hele prosjektperioden, men det vil medføre ulemper. Det må påregnes arbeid i leilighetene opptil flere ganger i forbindelse med de ulike arbeidene som skal utføres (innsett av vinduer/balkongdør, elektro- og rør/radiatortilpasninger etc). Entreprenøren vil legge frem en plan for dette, og det vil varsles om det må gjøres eventuelle forberedelser av beboere.


Kontrollmåling av vinduer


Entreprenøren må først ha tilgang til samtlige leiligheter for å kontrollmåle alle vinduene fra innsiden før bestillingen kan sendes til vindusleverandøren. For å unngå forsinkelser og merkostnader, ber vi derfor eiere om å ta kontakt med styret for å avtale tilgang dersom beboerne skal være lenge borte i tiden fremover.

Styret setter stor pris på at eiere og beboere bidrar til at gjennomføringen går så smidig som mulig.

Kontakter

 Hildebjørg Tvedt
Styreleder

 Cato Ulrik Frengen
Styremedlem

 Ingvild Refsum
Styremedlem



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8169
SAMEIET SINSENTERRASSEN 18/20

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SINSENTERRASSEN 18/20

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mai kl. 18:00 og lukker 19. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8169>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Velkommen til digitalt årsmøte 2025

Styret ønsker å sikre størst mulig deltakelse og korrekt behandling av saker, og anser det som mest hensiktsmessig å avholde årsmøte med digital innkalling og avstemming.

Det vil likevel være et fysisk møte i forkant av avstemningen på onsdag 14. mai kl. 18 (på styrerommet innenfor vaskeriet), der man har mulighet til å stille spørsmål eller komme med innspill til styrets arbeid.

Vi vil også informere om status for planer om vedlikehold og sameiets kommende rehabiliteringsprosjekt, og håper på stort oppmøte.

Vel møtt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Godkjenning av sameiets oppdaterte vedtekter

7. Godkjenning av oppdaterte husordensregler
8. Innkreving av gjeldsandel i sameiets lån
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SINSENTERRASSEN 18/20

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Ingvild Refsum er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Gorm Tore Fegstad og Caroline Solerød er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret bør stå i forhold til styrets arbeidsinnsats. Særlig oppfølging av sameiets vedlikeholdsetterslep og planlagte rehabiliteringsprosjekt medfører stor arbeidsbelastning. På grunnlag av dette ber styret om at årsmøtet godkjenner en mindre justering i styrehonoraret fra i fjor.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 85 000,-

Dette er i henhold til beløp for styrehonorar ifølge Obos oversikt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000,-

Sak 6

Godkjenning av sameiets oppdaterte vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har tatt en juridisk gjennomgang med forretningsfører i OBOS og oppdatert vedtektene iht. gjeldende lovverk og praksis.

Vedtektene er stort sett en gjengivelse av loven, og det er derfor noe begrensninger for hva man kan ta inn av bestemmelser. Et sameie kan uansett ikke overprøve lovens bestemmelser, men tilpasses slik som det er blitt gjort i forslaget.

Styrets innstilling

Styret ber om at årsmøtet godkjenner de oppdaterte vedtektene for sameiet.

Forslag til vedtak

Vedtektene for Sameiet Sinsenterrassen 18-20 godkjennes.

Vedlegg

2. Vedtekter for Sameiet Sinsenterrassen 18-20.pdf

Sak 7

Godkjenning av oppdaterte husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Seksjonseierne har i fellesskap ansvar for drift og vedlikehold slik at eiendommen holdes i forsvarlig stand. For å oppnå et trivelig og godt bomiljø er det viktig at man ved bruk av leiligheten tar nødvendig hensyn til sine naboer. Det er viktig at husordensreglene kan overholdes og følges opp av styret.

Sameiets husordensregler bærer preg av et gammeldags og kronglete språk, og av å ha blitt til med ulike tilføyelser gjennom flere år. Styret har derfor laget et forslag til oppdaterte husordensregler for å gjøre dem tydeligere, og bedre i tråd med gjeldende lovverk og praksis. Reglene er satt i en ryddigere rekkefølge, og det er gjort noen mindre endringer, først og fremst for å gjøre innholdet mer lesevennlig og lettere å forstå.

Et punkt er foreslått tatt ut i sin helhet da dette ikke blir praktisert:

Tidligere pkt. 15, som lød:

«Dersom en leilighet blir stående tom skal vaktmester få utlånt nøkler for å kunne avverge skader. I vinterhalvåret gjelder dette også ved kortvarig fravær.»

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å godkjenne de oppdaterte husordensreglene.

Forslag til vedtak

Husordensreglene for Sameiet Sinsenterrassen 18-20 godkjennes.

Vedlegg

3. Husordensregler for Sameiet Sinsenterrassen 18-20.pdf

Sak 8

Innkrevning av gjeldsandel i sameiets lån

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har tidligere tatt opp lån for å gjennomføre vedlikeholdstiltak, blant annet til renovering av våtrom og soilrør, og bytte av brannsikre dører i kjelleren. Noen seksjonseiere har allerede innfridd sin andel i sameiets lån da det var åpning for det. Resterende gjeldsandel varierer fra kr. 14 593,- til 63 333,- (se vedlegg).

Forutsetningen for å nedbetale lånet er at alle nedbetaler sin andel gjeld. Innfrielsen skal skje med forfall 1. oktober 2025.

Ved en innfrielse av lånet vil den enkelte seksjonseier få reduksjon i de månedlige felleskostnader tilsvarende kategori «Lån» som varierer fra den enkelte seksjonseier. Under «Min bolig» på Vibbo under «Skatteopplysninger» finner man informasjon om gjeld for sin seksjon pr. 31.12 foregående år (forrige skatteår).

Det er utført kontroll av gjeldsfordelingen i 2024 av forretningsfører i OBOS.

Sameiets lån er plassert i OBOS Banken AS og er på kr. 1 534 372,-. Lånet har flytende rente, og nominell rente pdd. er på 7,900 % p.a. Effektiv rente: 8,260 % p.a. Lånet løper til 30. desember 2035.

Sameier har ingen felles verdier å ta pant i, og får dårlige lånebetingelser med høy rente. Det vil derfor være en fordel for den enkelte seksjonseier å innfri sin gjeldsandel, ved f.eks. å refinansiere eget boliglån.

Samtidig vil dette øke sameiets likviditet og gi bedre betingelser for fremtidige låneopptak. Dette vil igjen kunne redusere egenkapitalsinnkreving ved gjennomføring av kommende vedlikeholdsprosjekter. Det vil også resultere i lavere administrasjonskostnader for sameiet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at de resterende gjeldsandelene kreves innfridd i sin helhet.

Forslag til vedtak

Gjeldsandeler i sameiets lån kreves innfridd i sin helhet innen 1. oktober 2025.

Vedlegg

4. Oversikt over andel lån 30.04.2025.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer velges for to år, vara for ett år. Styreleder velges særskilt. For å holde kontinuitet i styrets arbeid er det ønskelig at et styremedlem fra det avgående styre blir sittende ut påfølgende år.

Innstilling

Styret mener at styret bør være bredt sammensatt. Det er en fordel om styret består av seksjonseiere som bor i gården og er engasjert i å bidra til et trygt og godt bomiljø.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hildebjørg Tvedt

Hildebjørg, 48 år. Kommer fra Vestlandet, men har bodd 20 år på Østlandet. Jeg har bodd i blokka med barna mine i tre år. Jeg har sittet ett år i styret nå og vært HMS-ansvarlig. Det har vært mange spennende utfordringer samtidig som jeg har lært mye. På bakgrunn av det ønsker jeg å stille som leder for styret. Jeg ønsker meg et sameie der det er fint å bo, orden på saker, og der vi sammen kan skape noe fint rundt oss slik at vi alle trives.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cato Ulrik Frengen

Cato, 28 år. Vokst opp på bygda langs kysten i Trøndelag. Jobber som tømmer i et middels stort firma i Oslo. Liker sport, spilling og gode reiser, om det så er ut av landet eller hjem til Trøndelag.

- Ingvild Refsum

Ingvild, 44 år. Er født og oppvokst i nord, men har blitt søring for lengst. Jobber som rådgiver i en juridisk veiledningstjeneste for studenter, og har allsidig administrativ erfaring. Ønsker å sikre forsvarlig og god drift av sameiet, og stiller for å ha ansvar for oppfølgingen av det kommende rehabilitering- og vedlikeholdsprosjektet. Vil at Sinsenterrassen 18/20 skal være et godt sted å bo for alle beboere.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunhild Hesla-Halvorsen

Gunhild, 51 år, gift, en datter. Bor i Lillestrøm og er fra Østfold. Min motivasjon for å være varamedlem i styret er fordi oppussingsprosjektet nå er nært forestående. Styret har jobbet med dette i lang tid og jeg håper å kunne bidra med min erfaring i slutføringen og se at vi kommer i mål.

- Hedda Eline Gilberg

Hedda, 33 år. Kommer fra Fredrikstad. Bor i gården og har bodd her i over fem år, og ønsker å bidra til et godt bomiljø.

- Martin Ulleland Busengdal

Martin, 24 år. Født og oppvokst på Abildsø i Oslo. Dere kan forvente en person som liker å finne løsninger i fellesskap og med en ambisjon om å bidra med, og videreføre et veldrevet sameie. Jeg mener at oppgang, fasade, grøntarealer og lignende er områder som bør være representable og vedlikeholdt, både for alle beboere og den enkelte eier, så dette er noe som jeg ønsker være med å følge opp. Fra det profesjonelle perspektivet i mitt liv så er jeg yrkesmilitær. Den karrieren startet med verneplikt og deretter bachelorgrad i ledelse og Landmakt fra 20-23 på Krigsskolen. Nå er jeg snart på tredje året som troppsjef og offiser i Hæren, der jeg jobber med planlegging, koordinering, oppfølging av personell, utdanning og taktisk utøvelse av en tropp på rundt 50 personer.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte i slutten av mai 2024 har styret avholdt åtte styremøter, i tillegg til møter med forretningsfører. Styremedlemmene har også deltatt på flere kurs, blant annet om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS) i boligsameier i regi av OBOS.

Utenom møtene har styreleder lagt ned et betydelig arbeid, tilsvarende en 20 % stilling per måned. Arbeidet har bestått i gjennomgang av sameiets økonomi, oppdatering av vedtekter og husordensregler, og å etablere rutiner for administrasjon, drift og HMS. I tillegg til å følge opp vedlikeholdstiltak og HMS, kommer løpende oppfølging av vaktmester og leverandører, og å svare på henvendelser fra seksjonseiere og beboere.

Styret har gjort en større innsats for å sikre god økonomisk drift, og utført diverse forefallende vedlikehold. De siste årene har det opparbeidet seg et stort vedlikeholdsetterslep. I 2021 fikk sameiet utarbeidet en vedlikeholdsplan av OBOS Prosjekt med anbefalinger om nødvendige tiltak. Denne har ligget til grunn for styrets prioriteringer.

Det lønner seg å utføre flere tiltak samtidig, og på grunnlag av tidligere prosjektutredninger og vedtak på årsmøter i 2021 og 2022, har styret besluttet å gjennomføre utskifting av vinduer samtidig som fasaden pusses opp. Etterisolering og etablering av nytt ventilasjonssystem (som foreslått i prosjektet ved Selvaag Prosjekt, som ble nedstemt på ekstraordinært årsmøte i 2023), er vurdert som for kostnadskrevenende. I tillegg er det behov for å bytte radiatorkranene.

Det planlegges for å gjennomføre nødvendig rehabilitering av brannbalkonger, reparasjon av fasaden, samt utskifting av vinduer, tentativt våren 2026. Det vil også utredes for utvidelse av brannbalkonger til bruksbalkonger, i tråd med Byantikvarens føringer for Sinsenbyen (som nå er endelig vedtatt). Prosjektet vil bli lånefinansiert. En økning i felleskostnadene må forventes.

Tiltakene vil være energieffektiverende og kostnadsreducerende, de vil bedre bomiljøet og øke boligens verdi. Styret håper sameierne stiller seg positive til gjennomføringen.

Styret har også gjort et vesentlig arbeid med å få HMS i sameiet opp til standard iht. gjeldende forskrifter. Det er avdekket flere avvik. Styret minner om at hver enkelt seksjonseier har en vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven (§ 32), og skal holde sin seksjon forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Det oppfordres til å gjennomføre årlig el-sikkerhetssjekk, og å endre til moderne automatsikringer med retningsbestemt jordfeilsvern. Røykvarslere og brannslukningsutstyr er påbudt i alle leiligheter.

Styret har jobbet med følgende

- Oppfølging og utarbeiding av ny plan for rehabilitering- og vedlikeholdsprosjekt. Hatt befarig og innhentet tilbud fra fire entreprenører (2024–2025)
- Fjernet løsmasse fra brannbalkongene (2025)
- Utbedret lekkasje fra luke og vindu på tak (2025)
- Reparasjon og utbedringer av taktekke (2024)
- Utbedret sikringsskap med oppfølging av seksjonseiere for utbedring (2024–2025)
- Utdeling av radiatornøkler og Ballofix til stoppekraner i alle leiligheter (2025)
- Rens og utbedring av ventilasjonskanaler med oppfølging av seksjonseiere som har montert vifter (2024)
- Isolering av hovedrør i fellesområder (2024)
- Oppgradert vaskeriet med oppussing av flater og innkjøp av nye maskiner (2025)

- Etablert lufteventil i vaskeriet (2024)
- Montert pumpe på dør til vaskeriet (2024)
- Oppussing av kjellergang (2025)
- Opprydding i fellesareal (2024–2025)
- Fulgt opp vannlekkasje med skader i to leiligheter (2024)

HMS-arbeid

- Montering av orienteringsplaner, rømningsskilt og brannvernustyr i fellesområder
- Utarbeiding av rutiner, branninstruks og HMS-infohefte (2024–2025)
- Gjennomføring av vernerunder og evakueringsøvelse (2025)
- Kontroll og utdeling/montering av brannvernustyr i alle leiligheter (2025)
- Fulgt opp utskifting av entredører iht. gjeldende brannforskrifter (2024–2025)

Avtaler

Styret har avsluttet inaktive rammeavtaler og reforhandlet avtaler med leverandører, samt inngått ny avtale for skadedyrkontroll. Ny avtale om bredbånd uten TV-abonnement med Telia ble vesentlig lavere. Sameiet har tilknyttet egen vaktmester med VVS-kompetanse og redusert kostnadene til rørleggertjenester.

Ved en gjennomgang av faktura fra Renovasjonsetaten på våren oppdaget styreleder at det er blitt fakturert for mye i renovasjonsavgift helt tilbake til da nye søppelskur ble satt opp i 2015. Dette er blitt rettet opp, og renovasjonsavgiften er dermed nesten halvert. Det ble også søkt om refusjon av for mye betalt renovasjonsavgift, og sameiet fikk innvilget ca. 100 000,- i kompensasjon.

Dugnad

Det blir arrangert dugnad i løpet av våren med oppgradering av uteområdet.

Kontakt

Styret bruker primært Vibbo og e-post for å gjøre styrets arbeid mer ryddig og oversiktlig, og med hensyn til GDPR. Samtidig blir da historikk og ev. saksdokumentasjon samlet og ivaretatt.

Alle henvendelser skal sendes skriftlig til styret og ikke rettes til styremedlemmer privat. Noe svartid må påregnes.

Ansvarlige partnere:
Svein Brataas
Ole Christian Rasmussen
Per Edwin Engen
Richard Solstad
Bastian Ribsskog Lie

Medlem av
Den Norske Revisorforening

Til årsmøte i Sameiet Sinsenterrassen 18-20

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sinsenterrassen 18-20 som viser et overskudd på kr 428 425. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

Sameiets egenkapital er negativ.

Oslo, 29.04.2025
BDT Viken AS

Per Edwin Engen
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signatur)

SAMEIET SINSENTERRASSEN 18/20
ORG.NR. 871 284 342, KUNDENR. 8169

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 054 220	1 928 605	2 843 000	2 185 618
Andre inntekter	3	4 476	5 098	9 790 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 058 696	1 933 703	12 633 000	2 190 618
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-9 870	-10 000	-10 000
Styreonorar	5	-80 000	-70 000	-70 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-22 963	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-87 908	-80 828	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-39 317	-14 176	-40 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-92 400	-759 263	-10 040 000	-643 000
Forsikringer		-126 421	-113 408	-106 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-175 941	-304 547	-344 000	-378 100
Energi/fyring	10	-444 651	-458 518	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 056	-209 534	-218 000	-100 000
Andre driftskostnader	11	-333 311	-156 406	-212 000	-218 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 528 785	-2 199 513	-11 642 000	-2 296 200
DRIFTSRESULTAT		529 912	-265 810	991 000	-105 582
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 247	19 121	1 000	5 000
Finanskostnader	13	-128 734	-120 092	-904 000	-121 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-101 487	-100 971	-903 000	-116 000
ARSRESULTAT		428 425	-366 781	88 000	-221 582
Overføringer:					
Udekket tap		0	-366 781		
Reduksjon udekket tap		428 425	0		

SAMEIET SINSENTERRASSEN 18/20
ORG.NR. 871 284 342, KUNDENR. 8169

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	9 667
Forskuddsbetalte kostnader		72 235	24 821
Driftskonto OBOS-banken		377 055	1 058 745
Sparekonto OBOS-banken		833 246	14 738
SUM OMLØPSMIDLER		1 282 606	1 107 971
SUM EIENDELER		1 282 606	1 107 971
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-454 616	-883 041
SUM EGENKAPITAL		-454 616	-883 041
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 557 137	1 642 611
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 557 137	1 642 611
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 278	23 238
Leverandørgjeld		101 126	307 167
Påløpte renter		681	11 348
Påløpte avdrag		0	6 648
SUM KORTSIKTIG GJELD		180 085	348 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 282 606	1 107 971
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, _____.2025			
Styret i Sameiet Sinsenterrassen 18/20			
Ingvild Refsum	Gunhild Hesla-Halvorsen	Hildebjørg Tvedt	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 701 576
Lånekostnad 1	212 292
TV/Internett	132 192
Dugnad	8 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 054 220

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Erstatning etter hogst	3 150
Inntekter-Vipps vaskeri	1 326
SUM ANDRE INNETEKTER	4 476

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 374, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 317
SUM KONSULENTHONORAR	-39 317

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-63 313
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-873
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 309
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 462
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 443
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-92 400

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-146 952
Feieavgift	-1 904
Renovasjonsavgift	-27 085
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-175 941

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-17 935
Fjernvarme	-426 716
SUM ENERGI / FYRING	-444 651

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 935
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 496
Datautstyr	-758
Vaktmestertjenester	-199 140
Renhold ved firmaer	-95 236
Andre fremmede tjenester	-662
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 374
Andre kontorkostnader	-558
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 851
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-333 311

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	20 817
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	838
Andre renteinntekter	5 593
SUM FINANSINNTEKTER	27 247

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-128 705
Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	-128 734

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 16 år.	
Opprinnelig 2020	-2 000 322
Nedbetalt tidligere	357 711
Nedbetalt i år	85 474
	-1 557 137
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 557 137

VEDTEKTER

for

Sameiet Sinsenterrassen 18/20, org. nr. 871 284 342

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 12.04.2021 og 22.05.2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 28.03.2017.

1. Innledende bestemmelser**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er sameiet Sinsenterrassen 18/20. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.12.1975 og reseksjonering tinglyst 08.11.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 34 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr.83, bnr 134 i Oslo kommune. Sameiet er delt inn i til sammen 1005 eierandeler av eiendommen.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- staten,
- fylkeskommuner,

1

- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Ved skifte av beboer kan styret kreve et gebyr for å dekke kostnader til beboerskifte.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, montering av vifter på luftkanalen, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegget på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, balkong- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Arbeid som krever stans av felles anlegg for eksempel radiatorer skal som utgangspunkt ikke utføres når anlegget er i drift. Dersom det er nødvendig skal styret informeres i rimelig tid.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratse før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratse.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

8

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

9

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- d) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- e) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- f) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Sinsenterrassen 18/20

1. Det er alles ansvar å opprettholde ro, orden og renslighet i gården.
2. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22:00 til 06:00 på hverdager og mellom kl. 23:00 til 07:00 i helger og på helligdager. Alle skal vise hensyn overfor naboer, både i og utenfor eiendommen. Bruken av leiligheten må ikke være til bry for naboene i form av støy eller annet.
3. Rømningsveier må ikke sperres, verken midlertidig eller permanent.
4. Det er ikke tillatt å sette sykler, sparkesykler, kjelker, møbler eller gjenstander i trapper, kjellerganger eller andre fellesrom. Barnevogner kan plasseres dersom det er god passasje.
5. Sjøppel skal kun kastes i søppelkassene i bakgården, og sortert som restavfall og papp/papir. Øvrig avfall er seksjonseiers ansvar å få fjernet. Hensatt avfall kan styret fjerne for eiers regning.
6. Oppbevaring av brannfarlige eller eksplosive væsker eller stoffer i kjellerbodene er forbudt. Det er heller ikke tillatt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere andre beboere.
7. Det er ikke tillatt å koble vifter på lufteluker eller ventilasjonskanaler. Det skal ikke luftes ut i oppgangen.
8. Røyking er forbudt i alle fellesrom. Røyking skal foregå på den nordøstre delen av bakgården, og ikke rett foran noen av inngangsdørene. Det er ikke tillate å røyke ut av vindu eller på brannbalkonger dersom det er til sjenanse for andre beboere.
9. Dyrehold skal godkjennes av styret. Det må ikke legges ut mat til fugler eller dyr.
10. Skilt, flaggstenger, parabolantenner og markiser må ikke settes opp uten styrets anvisning og skriftlige samtykke.
11. Inngangsdørene og dørene til fellesrom skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn.
12. Alle beboere skal behandle eiendommen med aktsomhet. Man plikter å erstatte all skade som skyldes en selv, ens husstand, leietakere eller andre personer som man har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen ellers.
13. Rom med vannledninger og avløpsrør må holdes så oppvarmet at rørene ikke fryser. Seksjonseier er ansvarlig for skader som oppstår på grunn av kulde, lekkasjer, tilstopping eller annet mislighold.

14. Vaskeriet kan benyttes fra kl. 08:00 til 22:00. Hvis vasketiden ikke er påbegynt innen en time etter fastsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden. All bruk av vaskeriet skal betales for.
15. Postkasseskilt og callingsliste skal følge sameiets standard og bestilles av styret.
16. Alle henvendelser skal sendes skriftlig til styret og ikke til styremedlemmer privat.

Eiendomsnavn	Andelsbeløp
Leilighet 1	14 593,00
Leilighet 2	60 181,00
Leilighet 3	63 314,00
Leilighet 4	17 827,00
Leilighet 5	58 622,00
Leilighet 6	58 626,00
Leilighet 7	63 319,00
Leilighet 8	17 836,00
Leilighet 9	58 633,00
Leilighet 10	58 634,00
Leilighet 11	63 325,00
Leilighet 12	63 327,00
Leilighet 13	58 637,00
Leilighet 14	58 637,00
Leilighet 16	63 330,00
Leilighet 17	58 639,00
Leilighet 18	35 892,00
Leilighet 20	63 333,00
Leilighet 21	58 641,00
Leilighet 22	58 640,00
Leilighet 23	17 843,00
Leilighet 24	40 585,00
Leilighet 25	58 641,00
Leilighet 26	58 641,00
Leilighet 28	58 641,00
Leilighet 29	58 641,00
Leilighet 30	58 641,00
Leilighet 32	63 334,00
Leilighet 33	58 641,00
Leilighet 34	58 641,00
Tot.sum.	1 586 235,00

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 14.05.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 19.05.25

Selskapsnummer: 8169 Selskapsnavn: SAMEIET SINSENTERRASSEN 18/20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ingvild Refsum er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gorm Tore Fegstad og Caroline Solerød er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000,-

For

Mot

Sak 6 Godkjenning av sameiets oppdaterte vedtekter

Vedtektene for Sameiet Sinsenterrassen 18-20 godkjennes.

For

Mot

Sak 7 Godkjenning av oppdaterte husordensregler

Husordensreglene for Sameiet Sinsenterrassen 18-20 godkjennes.

For

Mot

Sak 8 Innkreving av gjeldsandel i sameiets lån

Gjeldsandeler i sameiets lån kreves innfridd i sin helhet innen 1. oktober 2025.

For

Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hildebjørg Tvedt

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Cato Ulrik Frengen

Ingvild Refsum

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Gunhild Hesla-Halvorsen

Hedda Eline Gilberg

Martin Ulleland Busengdal



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SINSENTERRASSEN 18/20

Organisasjonsnummer: 871284342

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. mai kl. 18:00 til 19. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Ingvild Refsum er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Gorm Tore Fegstad og Caroline Solerød er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret bør stå i forhold til styrets arbeidsinnsats. Særlig oppfølging av sameiets vedlikeholdsetterslep og planlagte rehabiliteringsprosjekt medfører stor arbeidsbelastning. På grunnlag av dette ber styret om at årsmøtet godkjenner en mindre justering i styrehonoraret fra i fjor.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 85 000,-

Dette er i henhold til beløp for styrehonorar ifølge Obos oversikt.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Godkjenning av sameiets oppdaterte vedtekter

Styret har tatt en juridisk gjennomgang med forretningsfører i OBOS og oppdatert vedtektene iht. gjeldende lovverk og praksis.

Vedtektene er stort sett en gjengivelse av loven, og det er derfor noe begrensninger for hva man kan ta inn av bestemmelser. Et sameie kan uansett ikke overprøve lovens bestemmelser, men tilpasses slik som det er blitt gjort i forslaget.

Styrets innstilling

Styret ber om at årsmøtet godkjenner de oppdaterte vedtektene for sameiet.

Forslag til vedtak:

Vedtektene for Sameiet Sinsenterrassen 18-20 godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Godkjenning av oppdaterte husordensregler

Seksjonseierne har i fellesskap ansvar for drift og vedlikehold slik at eiendommen holdes i forsvarlig stand. For å oppnå et trivelig og godt bomiljø er det viktig at man ved bruk av leiligheten tar nødvendig hensyn til sine naboer. Det er viktig at husordensreglene kan overholdes og følges opp av styret.

Sameiets husordensregler bærer preg av et gammeldags og kronglete språk, og av å ha blitt til med ulike tilføyelser gjennom flere år. Styret har derfor laget et forslag til oppdaterte husordensregler for å gjøre dem tydeligere, og bedre i tråd med gjeldende lovverk og praksis. Reglene er satt i en ryddigere rekkefølge, og det er gjort noen mindre endringer, først og fremst for å gjøre innholdet mer lesevennlig og lettere å forstå.

Et punkt er foreslått tatt ut i sin helhet da dette ikke blir praktisert:

Tidligere pkt. 15, som lød:

«Dersom en leilighet blir stående tom skal vaktmester få utlånt nøkler for å kunne avverge skader. I vinterhalvåret gjelder dette også ved kortvarig fravær.»

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å godkjenne de oppdaterte husordensreglene.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene for Sameiet Sinsenterrassen 18-20 godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Innkreving av gjeldsandel i sameiets lån

Sameiet har tidligere tatt opp lån for å gjennomføre vedlikeholdstiltak, blant annet til renovering av våtrom og soilrør, og bytte av brannsikre dører i kjelleren. Noen seksjonseiere har allerede innfridd sin andel i sameiets lån da det var åpning for det. Resterende gjeldsandel varierer fra kr. 14 593,- til 63 333,- (se vedlegg).

Forutsetningen for å nedbetale lånet er at alle nedbetaler sin andel gjeld. Innfrielsen skal skje med forfall 1. oktober 2025.

Ved en innfrielse av lånet vil den enkelte seksjonseier få reduksjon i de månedlige felleskostnader tilsvarende kategori «Lån» som varierer fra den enkelte seksjonseier. Under «Min bolig» på Vibbo under «Skatteopplysninger» finner man informasjon om gjeld for sin seksjon pr. 31.12 foregående år (forrige skatteår).

Det er utført kontroll av gjeldsfordelingen i 2024 av forretningsfører i OBOS.

Sameiets lån er plassert i OBOS Banken AS og er på kr. 1 534 372,-. Lånet har flytende rente, og nominell rente pdd. er på 7,900 % p.a. Effektiv rente: 8,260 % p.a. Lånet løper til 30. desember 2035.

Sameier har ingen felles verdier å ta pant i, og får dårlige lånebetingelser med høy rente. Det vil derfor være en fordel for den enkelte seksjonseier å innfri sin gjeldsandel, ved f.eks. å refinansiere eget boliglån.

Samtidig vil dette øke sameiets likviditet og gi bedre betingelser for fremtidige låneopptak. Dette vil igjen kunne redusere egenkapitalsinnkreving ved gjennomføring av kommende vedlikeholdsprosjekter. Det vil også resultere i lavere administrasjonskostnader for sameiet.



Styrets innstilling

Styrets innstilling er at de resterende gjeldsandelene kreves innfridd i sin helhet.

Forslag til vedtak:

Gjeldsandeler i sameiets lån kreves innfridd i sin helhet innen 1. oktober 2025.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for to år, vara for ett år. Styreleder velges særskilt. For å holde kontinuitet i styrets arbeid er det ønskelig at et styremedlem fra det avgående styre blir sittende ut påfølgende år.

Innstilling

Styret mener at styret bør være bredt sammensatt. Det er en fordel om styret består av seksjonseiere som bor i gården og er engasjert i å bidra til et trygt og godt bomiljø.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Hildebjørg Tvedt (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hildebjørg Tvedt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Cato Ulrik Frengen (17 stemmer)

Ingvild Refsum (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Cato Ulrik Frengen

Ingvild Refsum

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gunhild Hesla-Halvorsen (10 stemmer)

Martin Ulleland Busengdal (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hedda Eline Gilberg

Gunhild Hesla-Halvorsen

Martin Ulleland Busengdal



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8169

SAMEIET SINSENTERRASSEN 18/20

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SINSENTERRASSEN 18/20

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. november kl. 11:00 og lukker 14. november kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8169>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å sette seg godt inn i informasjonsmaterialet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Oppgradering av radiatorer - Alternativ 2 i informasjonsmaterialet
5. Utvidelse av balkonger i 3. og 4. etasje - Alternativ 3 i informasjonsmaterialet
6. Etablering av balkonger i 2. etasje - Alternativ 4 i informasjonsmaterialet
7. Etablering av administrasjonsavtale for låneopptak for rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekt
8. Etablering av administrasjonsavtale ved låneopptak for balkonger i 2., 3. og 4. etasje

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SINSENTERRASSEN 18/20

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at sameiets forretningsfører, Camilla Brøndbo, er møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla Brøndbo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Caroline Solerød og Kristin Gilboe som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Caroline Solerød og Kristin Gilboe er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Oppgradering av radiatorer - Alternativ 2 i informasjonsmaterialet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De fleste av radiatorene i bygget er originale fra byggeår og fungerer dårlig med hensyn til temperaturregulering og avstenging.

En oppgradering av radiatorene vil gi økt bruksfunksjonalitet, og være energieffektiverende. Dette vil bidra til lavere månedlige fyringskostnader, som i dag er sameiets største driftskostnad.

En oppgradering av radiatorene vil uansett måtte gjennomføres innen relativ kort tid, og det vil være mer kostnadseffektivt å gjennomføre tiltaket samtidig som rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjektet utføres.

Merk at i estimatet for økte felleskostnader for Alternativ 2 i informasjonsmaterialet er den totale økningen beregnet til 67 %. Det er da ikke tatt høyde for potensielle besparelser ved at fyringsanlegget blir mer energieffektivt.

Beregninger for besparelse ved radiatorskifte er ca. 47 000 kr. pr år (med Norgespris) som vil gi en forbruksreduksjon på minimum 10 %. Besparelsen vil trolig være høyere ettersom beregningsgrunnlaget baserer seg på normalbruk, mens flere av sameiets radiatorer ikke kan skrus av eller temperaturreguleres, slik at beboere i stedet lukker opp vindu for å senke temperaturen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler oppgradering av radiatorer da det vil være kostnadsbesparende for sameiet og gi økt bruksfunksjonalitet for beboerne.

Forslag til vedtak

Ja, jeg ønsker oppgradering av radiatorer.

Vedlegg

1. OBOS Prosjekt_Infomøte 28.10.2025.pdf
2. Estimert økning av felleskostnader + balkonglaħ.pdf
3. Studio Heimat AS_Tegninger Sinsenterrassen 18-20.pdf

Sak 5

Utvidelse av balkonger i 3. og 4. etasje - Alternativ 3 i informasjonsmaterialet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Denne saken gjelder seksjonseierne i 3. og 4. etasje.

Dette vedtaket medfører kun økonomiske konsekvenser for seksjonseierne i 3. og 4. etasje, og har ingen økonomiske konsekvenser for øvrige seksjonseiere.

Eier du ikke i 3. eller 4. etasje, oppfordres du til å stemme BLANKT

4 av 41

Brannbalkongene må gjennomgå en fullstendig rehabilitering og den faglige vurderingen er at de bør rives og bygges på nytt. Som et minimum må dagens brannbalkonger rives ned og bygges opp igjen til samme dybde. Det åpner for en mulighet til å utvide balkongene (til 120 cm dybde og med innsett av balkongdør ved ett av vindusfeltene, som beskrevet i informasjonsmaterialet).

Dette anses som mest kostnadseffektivt over tid, og tiltaket vil sannsynligvis ikke være mulig å gjøre på et senere tidspunkt. En utvidelse av balkongene vil være i tråd med reguleringsbestemmelsene for Sinsenbyen, og Byantikvaren har allerede gitt sin anbefaling til tiltaket.

Styret anbefaler en utvidelse av balkongene i 3. og 4. etasje med bakgrunn i at det vil gi bedre funksjonalitet og økt bo-kvalitet for beboerne.

En balkong vil utvilsomt være en lønnsom investering og øke leilighetens verdi betydelig.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at tiltaket vil gi bedre funksjonalitet og økt bo-kvalitet, det anses som mest kostnadseffektivt, og det vil øke leilighetens verdi.

Forslag til vedtak

Ja, jeg ønsker utvidelse av balkonger i 3. og 4. etasje.

Vedlegg

4. Økning felleskostnader utvidelse av balkong.pdf

Sak 6

Etablering av balkonger i 2. etasje - Alternativ 4 i informasjonsmaterialet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Denne saken gjelder seksjonseierne i 2. etasje.

Dette vedtaket medfører kun økonomiske konsekvenser for seksjonseierne i 2. etasje, og har ingen økonomiske konsekvenser for øvrige seksjonseiere.

Eier du ikke i 2. etasje, oppfordres du til å stemme BLANKT

Styret har fått Byantikvarens godkjenning til å bygge nye bruksbalkonger i byggets 2. etasje, tilsvarende utvidede balkonger i 3. og 4. etasje (med 120 cm dybde og innsett av balkongdør ved ett av vindusfeltene, som beskrevet i informasjonsmaterialet).

Tiltaket vil være i tråd med reguleringsbestemmelsene for Sinsenbyen, og dette er en mulighet som sannsynligvis ikke kommer igjen.

Styret anbefaler etablering av balkonger i 2. etasje med bakgrunn i at det vil gi bedre funksjonalitet og økt bo-kvalitet for beboerne. En balkong vil utvilsomt være en lønnsom investering og øke leilighetens verdi betydelig.

Styrets innstilling

5 av 41

Styret anbefaler at det etableres balkonger i 2. etasje.

Forslag til vedtak

Ja, jeg ønsker etablering av balkonger i 2. etasje.

Vedlegg

5. Økning felleskostnader etablering av balkong.pdf

Sak 7

Etablering av administrasjonsavtale for låneopptak for rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets planlagte rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekt vil bli finansiert ved låneopptak. En IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) gir den enkelte seksjonseier mulighet til å betale ned sin andel av sameiets fellesgjeld helt eller delvis uavhengig av de andre seksjonseierne. Dette gir større økonomisk frihet og kan redusere de månedlige felleskostnadene.

Ettersom sameier får dårlige lånebetingelser, foreslår styret å etablere Administrasjonsavtale (IN-ordning) for låneopptaket, slik at de som ønsker kan nedbetale sin andel av lånet. Lånet kan innfris ved låneforfall to ganger i året.

Dersom saken vedtas, vil relevante saksdokumenter bli lagt frem for årsmøtet i mai 2026 for behandling.

Følgende tekst vil da bli tatt inn i vedtektene. Det er krav til at det inntas følgende setninger i vedtektene:

”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette”.

Styrets innstilling

Styret ønsker å gi seksjonseierne mulighet til å finansiere prosjektet med gunstigere betingelser og fleksibilitet for den enkelte ved å inngå Administrasjonsavtale (IN-ordning) for låneopptaket for rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjektet.

Forslag til vedtak

Ja, jeg ønsker at det etableres administrasjonsavtale for låneopptak for rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjektet.

Sak 8

Etablering av administrasjonsavtale ved låneopptak for balkonger i 2., 3. og 4. etasje

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Denne saken gjelder seksjonseierne i 2., 3. og 4. etasje.

Dette vedtaket medfører kun økonomiske konsekvenser for seksjonseierne i 2., 3. og 4. etasje, og har ingen økonomiske konsekvenser for øvrige seksjonseiere.

Bor du ikke i 2., 3. eller 4. etasje, oppfordres du til å stemme BLANKT

Dersom sak 5 (Utvidelse av balkonger i 3. og 4. etasje - Alternativ 3 i informasjonsmaterialet), og sak 6 (Etablering av balkonger i 2. etasje - Alternativ 4 i informasjonsmaterialet) vedtas, vil det tas opp et eget lån for å finansiere utvidelse og etablering av balkonger for seksjonseierne det da gjelder.

Ettersom sameier får dårlige lånebetingelser, foreslår styret å etablere Administrasjonsavtale (IN-ordning) for låneopptaket, slik at de som ønsker kan nedbetale sin andel av lånet. Lånet kan innfris ved låneforfall to ganger i året.

Dersom saken vedtas, vil relevante saksdokumenter bli lagt frem for årsmøtet i mai 2026 for behandling.

Følgende tekst vil da bli tatt inn i vedtektene. Det er krav til at det inntas følgende setninger i vedtektene:

”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette”.

Styrets innstilling

Styret ønsker å gi seksjonseierne i 2., 3. og 4. etasje mulighet til å finansiere utvidelse eller etablering av balkong med gunstigere betingelser og fleksibilitet for den enkelte ved å inngå administrasjonsavtale (IN-ordning) ved låneopptak for balkonger.

Forslag til vedtak

Ja, jeg ønsker etablering av administrasjonsavtale ved låneopptak for balkonger i 2., 3. og 4. etasje.

Informasjonsmøte for rehabiliteringsprosjekt

Sameiet Sinsenterrassen 18-20

28.10.2025

8 av 41



Hvem er vi?

OBOS Prosjekt AS

Kristoffer Knutsen Erichsen
Prosjekt- og byggeleder rehabilitering bygg

Andre rådgivere

Johannes Bø
Arkitekt, Studio Heimat

Sikke Marie Myhre
Finansrådgiver, OBOS Banken

Camilla Brøndbo
Rådgiver, OBOS Eiendomsforvaltning

Hva gjør vi?

- Tilstandsrapporter
- Energikartlegginger
- Tilbudsbeskrivelse
- Innhente tilbud fra entreprenører
- Utarbeide kontrakt mellom byggherre og entreprenør
- Oppfølging på byggeplass som PL og BL
- Bistå med overtakelse og ev. reklamasjoner

9 av 41

OBOS Prosjekt_Infomate 28.10.2025.pdf



Agenda

- Hvem er vi?
- Hva er gjort så langt?
- Tilstand og tiltak på bygningsmassen
- Alternativer til utførelse
- Veien videre



Hva er gjort så langt?

- Forundersøkelse / kartlegginger
 - Tilstandsvurdering av fasader, vinduer og balkonger
 - Befaring i leiligheter (radiatorplasseringer og vinduer)
 - Kostnadsestimater og likviditetsanalyse for rehabiliteringstiltak
- Dialog m/ styret om relevante tiltak
- Dialog m/ ARK om søknadsprosess mot BYA og PBE



Fasade - tilstand

Fasaden bærer preg av:

- Riss og sprekker
- Skader på puss og overflatebehandling
- Stedvis større skader på grunnmur/sokkel

- Endelig skadeomfang må avdekkes fra lift/stillas
- Større skadeomfang på vindusmyg og sålbenk etter utskifting av vinduer



Vedlegg 1

12 av 41

OBOS Prosjekt_Infomate 28.10.2025.pdf



Fasade – tilstand



Vedlegg 1



Fasade – aktuelle tiltak

Murarbeider og overflatebehandling

- Puss hugges ned, anslått ca. 25 %
- Gammel maling fjernes
- Murverk utbedres:
 - Skadet teglstein byttes ut
 - Refuging
 - Rustbehandle overdekninger
- Ny puss og overflatebehandling

- Gamle lysarmaturer demonteres og erstattes med nye
- Rehabilitering av tak over inngangspartier



Vedlegg 1

14 av 41

OBOS Prosjekt_Infomate 28.10.2025.pdf



Vinduer – tilstand og tiltak

Tilstand

- Eksisterende leilighetsvinduer er fra 1988
- Originale kjellervinduer fra byggeår
- Vinduene er av 3-lags isolerglass
- Skader på treverk og overflatebehandling som flasser av
- Diverse bruksutfordringer

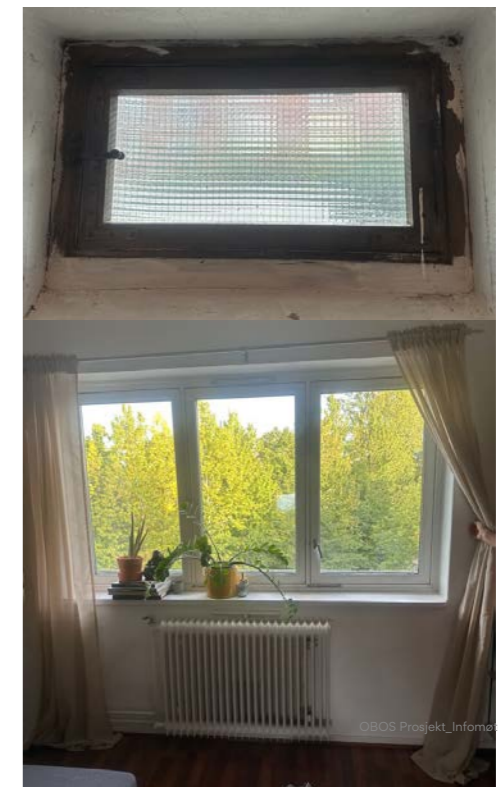
Tiltak

- Utskiftning av samtlige vinduer med tilhørende listverk, isolasjon, sålbenkbeslag, etc.
- Tilbakeføring til opprinnelig utseende med funksprofil

Vedlegg 1

15 av 41

OBOS Prosjekt_Infomate 28.10.2025.pdf

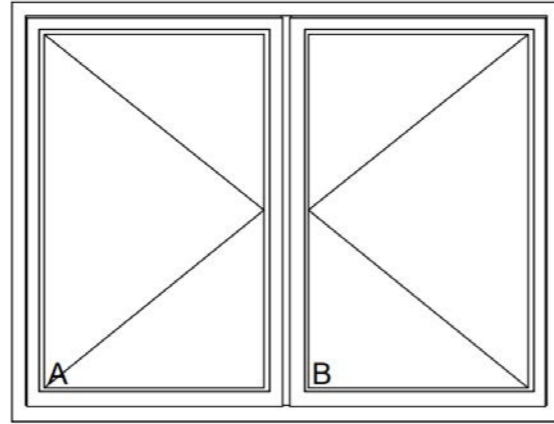


Vinduer – tilstand og tiltak

Tiltak

- Istandsetting av originale kjellervinduer
 - Erstatte knuste glass
 - Rehabiliterer kitt, maling og fugemasse
 - Tilpasning/istandsetting av karm
 - Remontering
- Nye leilighetsvinduer med funksisprofil, 3-lags isolerglass, lufteventil, moderne åpningsfunksjoner, etc.

- Søknad om tilskudd fra Byantikvaren for bevaring av kulturminner
- Søknad til klimaetaten for tilskudd til energieffektivisering



Eksempel på funksisprofil

Vedlegg 1

16 av 41

OBOS Prosjekt_Infomate 28.10.2025.pdf



Inngangsdører – tilstand og tiltak

Tilstand

- Inngangsdører fra 1999
- Stedvis slitasjeskader

Tiltak

- Utskiftning av dører med tilbakeføring til opprinnelig utseende
- Dørautomatikk



Vedlegg 1

17 av 41

OBOS Prosjekt_Infomate 28.10.2025.pdf



Inngangsparti kjeller – tilstand og tiltak

Tilstand

- Skader på trapp og mur, samt mangelfull drenering
- Fungerer dårlig som sykkelinngang

Tiltak

- Forenklet rampe ned fra trapp
- Skifte/rehabiliterer trappetrinn
- Tiltak for drenering/sluk
- Vask, puss og maling av rekkverk og inngangsparti



Vedlegg 1

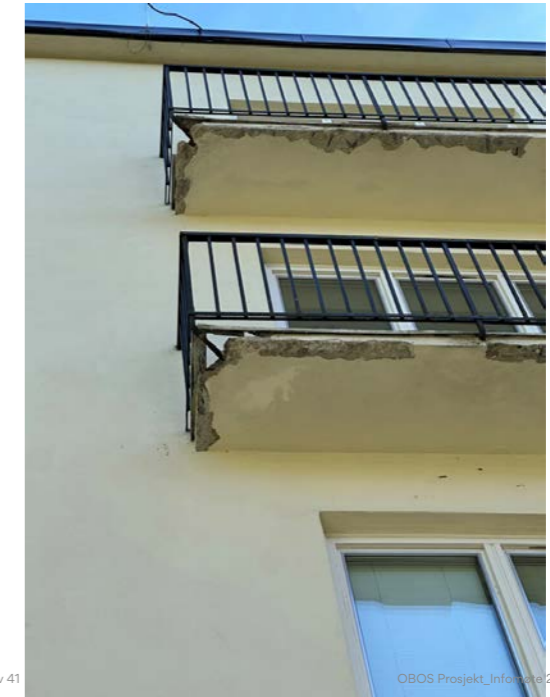
18 av 41

Balkonger - tilstand

Balkongene bærer preg av å eldes;

- Forkanter har betongskader
- Riss, sprekker og avskallinger i balkongdekker
- Eksponerte armeringsjern

Nedhugging av løs betong utført i flere omganger (senest i 2025) som et sikkerhetstiltak.



Vedlegg 1

19 av 41

OBOS Prosjekt_Info-notat 28.10.2025.pdf



Balkonger – tilstand



Vedlegg

20 av 41

OBOS Prosjekt_Infomate 28.10.2025.pdf



Balkonger – aktuelle tiltak

Rehabilitering av eksisterende balkonger

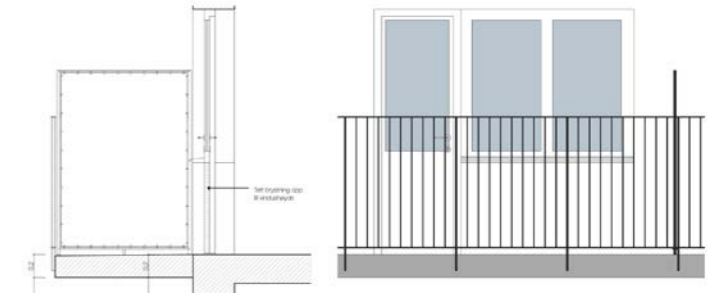
- Reparasjon og rustbehandling
 - Maling
 - Nytt rekkverk, eventuelt ombruk dersom mulig
- Tiltaket er vurdert, men anses som lite aktuelt

Nye balkongdekker

- Rive dagens balkonger og støpe nye balkongdekker
- Nytt rekkverk, eventuelt ombruk dersom mulig

Nye balkongdekker med utvidelse

- Nye balkongdekker i utvidet størrelse
- Nytt rekkverk og nye skillevegger
- Etablering av balkongdør
- Etablering av utvendig stikkontakt



Vedlegg 1

21 av 41

OBOS Prosjekt_Infomate 28.10.2025.pdf



Radiatorer – tilstand og tiltak

Tilstand

- Varierende størrelse, effekt og alder
- Begrensede muligheter for regulering av varme
- Lav energieffektivitet

Tiltak

- Samtlige radiatorer (ca. 70 stk.) skiftes.
- Eller:
- Radiatorer i konflikt med balkongdør må skiftes (12 stk.)
 - Flytting av radiatorer ved behov (6 stk.)

Oppgradering av røropplegg anbefales ved utskifting av samtlige radiatorer

Vedlegg 1

22 av 41



Alternativer til utførelse

ALT. 1: Nødvendig vedlikehold

- Rehabilitering av fasader
- Utskifting av vinduer og inngangsdører
- Rehabilitering av eksisterende brannbalkonger
- Vedlikehold av inngangsparti kjeller

Totale kostnader anslått til ca. 11,2 millioner kr.
Betales av alle og fordeles etter eierbrøk.

Vedlegg 1

OBS: Anslåtte kostnader er basert på kostnadsestimater og erfaringstall.
Faktiske kostnader beregnes ved prosjektets slutt.

ALT. 2: Nye radiatorer

- Inneholder alle arbeidene i ALT. 1 +
- Nye radiatorer
- Oppgradering av røropplegg
- Rens av rør til radiatorer

Totale kostnader anslått til ca. 13,3 millioner.
Betales av alle og fordeles etter eierbrøk.

ALT. 3: Utvidelse av balkonger i 3. og 4 etasje

- Utvidelse av balkongdekker
- Utvidelse av vindusåpning
- Utvidet rekkverk
- Nye skillevegger
- El-punkt til balkong
- (Nye radiatorer / flytting av radiatorer)

Dekkes av balkonglån.
Fordeles etter antall kvadratmeter pr balkong.

ALT. 4: Etablering av balkonger i 2. etasje

- Etablere nye balkongdekker
- Utvidelse av vindusåpning
- Nytt rekkverk
- Nye skillevegger
- El-punkt til balkong
- (Nye radiatorer / flytting av radiatorer)

23 av 41

OBOS Prosjekt_Informate 28.10.2025.pdf



Økonomi

ALT. 1: Nødvendig vedlikehold

Utgjør en prosentvis økning i felleskostnader på: 58 %.
Fra ca. 2250 kr til ca. 3100 kr

ALT. 2: Nye radiatorer

Utgjør en prosentvis økning i felleskostnader på: 67 %.
Fra ca. 2600 kr til ca. 3550 kr
Besparelse ved radiatorskifte: ca. 47 000 kr pr år (med Norgespris).
Minimum 10 % forbruksreduksjon.

ALT. 3: Utvidelse av balkonger i 3. og 4 etasje

Fra ca. 92 000 kr for de minste balkongene, til ca. 102 000 kr for de største.
Lånekostnad fra ca. 600 kr til 700 kr pr/mnd

ALT. 4: Etablering av balkonger i 2. etasje

Fra ca. 138 000 kr for de minste balkongene, til ca. 167 000 kr for de største.
Lånekostnad fra ca. 900 kr til 1100 kr pr/mnd

OBS: Anslåtte kostnader er basert på kostnadsestimater og erfaringstall.
Faktiske kostnader beregnes ved prosjektets slutt.
Budsjettert rente = 6,55 %

24 av 41

OBOS Prosjekt_Informate 28.10.2025.pdf



Fremdrift

- Ekstraordinært årsmøte, avstemming på tiltak: dato 10. november.
- Søknadsprosess mot PBE: høst/vinter 2025-2026
- Prosjektering og kontrahering av entreprenør: vinter/vår 2026
- Oppstart arbeider: vår/sommer 2026
 - Prosjektets varighet anslås til ca. 5 måneder

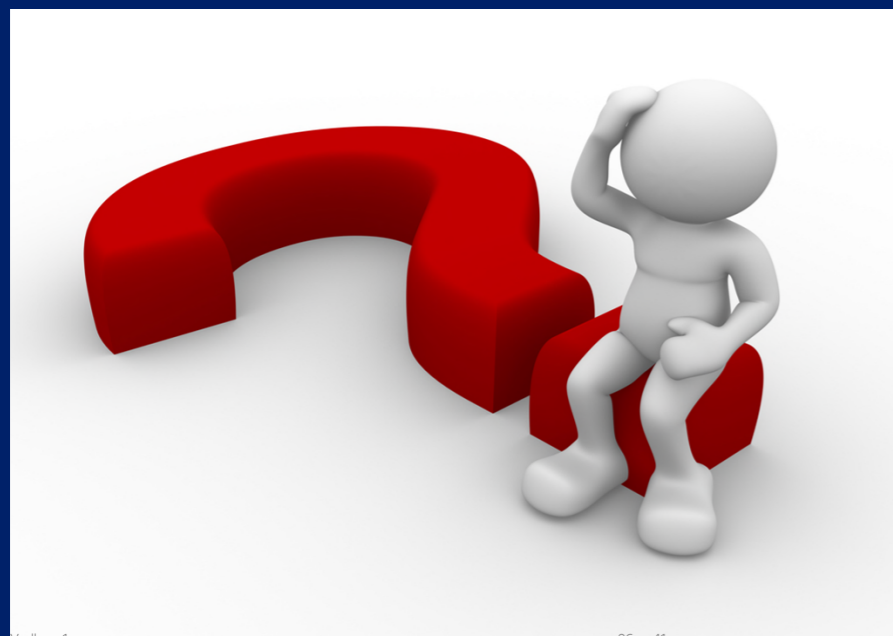


Vedlegg 1

25 av 41

OBOS Prosjekt_Informate 28.10.2025.pdf





Vedlegg 1

26 av 41



OBOS Prosjekt Informasjon 2010-2020.pdf

Seksjon og H-nr	Gjeldende felleskostnader (eks bredbånd)	Estimert første økning 01.07.26 (25%)	Alternativ 1 : Totale økninger 58%	Alternativ 2: Totale økninger 67 %	Balkonger - økning pr mnd	
1 K0102	kr 4 368	kr 5 460	kr 6 902	kr 7 295		Sinenterrassen 18
2 K0101	kr 4 368	kr 5 460	kr 6 902	kr 7 295		Sinenterrassen 20
3 H0103	kr 5 303	kr 6 629	kr 8 379	kr 8 856		
4 H0102	kr 5 303	kr 6 629	kr 8 379	kr 8 856		
5 H0101	kr 3 900	kr 4 874	kr 6 161	kr 6 512		
6 H0104	kr 3 900	kr 4 874	kr 6 161	kr 6 512		
7 H0103	kr 5 303	kr 6 629	kr 8 379	kr 8 856		
8 H0102	kr 5 303	kr 6 629	kr 8 379	kr 8 856		
9 H0101	kr 3 900	kr 4 874	kr 6 161	kr 6 512		
10 H0104	kr 3 900	kr 4 874	kr 6 161	kr 6 512		
11 H0203	kr 5 303	kr 6 629	kr 8 379	kr 8 856	kr 894	
12 H0202	kr 5 303	kr 6 629	kr 8 379	kr 8 856	kr 894	
13 H0201	kr 3 900	kr 4 874	kr 6 161	kr 6 512	kr 1 067	
14 H0204	kr 3 900	kr 4 874	kr 6 161	kr 6 512	kr 1 067	
15 H0203	kr 5 303	kr 6 629	kr 8 379	kr 8 856	kr 882	
16 H0202	kr 5 303	kr 6 629	kr 8 379	kr 8 856	kr 882	
17 H0201	kr 3 900	kr 4 874	kr 6 161	kr 6 512	kr 1 067	
18 H0204	kr 3 900	kr 4 874	kr 6 161	kr 6 512	kr 1 067	
19 H0303	kr 5 303	kr 6 629	kr 8 379	kr 8 856	kr 601	
20 H0302	kr 5 303	kr 6 629	kr 8 379	kr 8 856	kr 601	
21 H0301	kr 3 900	kr 4 874	kr 6 161	kr 6 512	kr 652	
22 H0304	kr 3 900	kr 4 874	kr 6 161	kr 6 512	kr 652	
23 H0303	kr 5 303	kr 6 629	kr 8 379	kr 8 856	kr 588	
24 H0302	kr 5 303	kr 6 629	kr 8 379	kr 8 856	kr 588	
25 H0301	kr 3 900	kr 4 874	kr 6 161	kr 6 512	kr 652	
26 H0304	kr 3 900	kr 4 874	kr 6 161	kr 6 512	kr 652	
27 H0403	kr 5 303	kr 6 629	kr 8 379	kr 8 856	kr 601	
28 H0402	kr 5 303	kr 6 629	kr 8 379	kr 8 856	kr 601	

Vedlegg 2

27 av 41

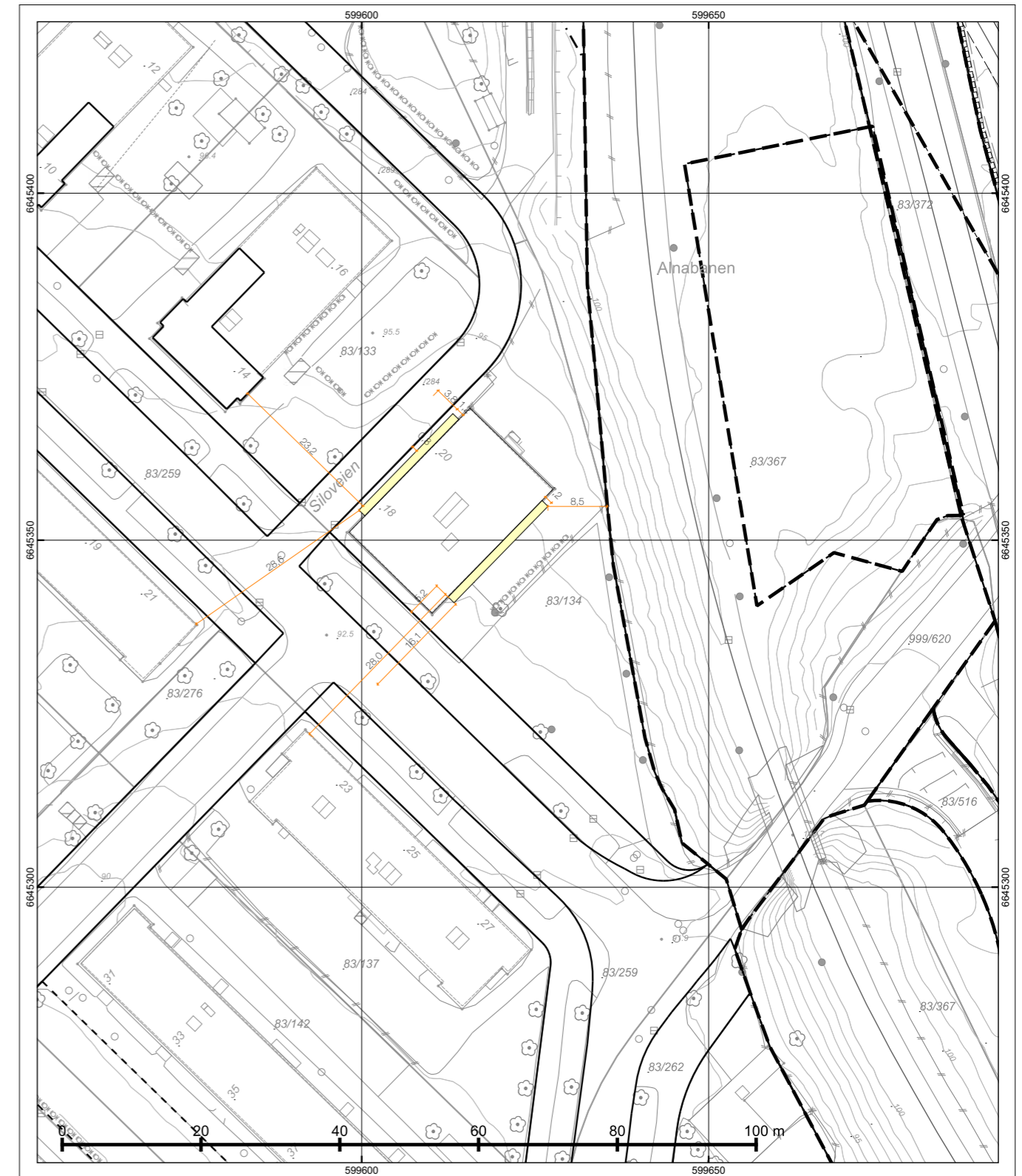
Estimert økning av felleskostnader + balkonglaen.pdf

29 H0401	kr	3 900	kr	4 874	kr	6 161	kr	6 512	kr	652
30 H0404	kr	3 900	kr	4 874	kr	6 161	kr	6 512	kr	652
31 H0403	kr	5 303	kr	6 629	kr	8 379	kr	8 856	kr	588
32 H0402	kr	5 303	kr	6 629	kr	8 379	kr	8 856	kr	588
33 H0401	kr	3 900	kr	4 874	kr	6 161	kr	6 512	kr	652
34 H0404	kr	3 900	kr	4 874	kr	6 161	kr	6 512	kr	652


Vedlegg 2

28 av 41

Estimert økning av felleskostnader + balkonglån.pdf



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 22.08.2025 Bruker: tas Målestokk 1:500 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Situasjonskart</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Byggesak</p>		<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>PlottID/Best.nr: 330555/ 86517640</p> <p>Adresse: SINSENTERRASSEN 18</p> <p>Gnr/Bnr: 83/134</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p> <p>29 av 41</p>	
<p>Prosjekt: Fasaderehabilitering Sameiet Sinseterrassen 18-20</p>		<p>Tilbehør: Sameiet Sinseterrassen 18-20</p>	<p>Sign: XBB JSB</p>





Seksjon og H-nr	Estimert økte felleskostnader	Total kostpris	
19 H0303	kr 601	kr 94 000,00	Sinsenterrassen 18
20 H0302	kr 601	kr 94 000,00	Sinsenterrassen 20
21 H0301	kr 652	kr 102 000,00	
22 H0304	kr 652	kr 102 000,00	
23 H0303	kr 588	kr 92 000,00	
24 H0302	kr 588	kr 92 000,00	
25 H0301	kr 652	kr 102 000,00	
26 H0304	kr 652	kr 102 000,00	
27 H0403	kr 601	kr 94 000,00	
28 H0402	kr 601	kr 94 000,00	
29 H0401	kr 652	kr 102 000,00	
30 H0404	kr 652	kr 102 000,00	
31 H0403	kr 588	kr 92 000,00	
32 H0402	kr 588	kr 92 000,00	
33 H0401	kr 652	kr 102 000,00	
34 H0404	kr 652	kr 102 000,00	

Beregningen er basert på lik rente som prosjektlånet 6,55% 30 års nedbetalingstid

Seksjon og H-nr	Balkonger økning pr mnd	Total kostpris for balkong	
11 H0203	kr 894	kr 140 000,00	Sinsenterrassen 18
12 H0202	kr 894	kr 140 000,00	Sinsenterrassen 20
13 H0201	kr 1 067	kr 167 000,00	
14 H0204	kr 1 067	kr 167 000,00	
15 H0203	kr 882	kr 138 000,00	
16 H0202	kr 882	kr 138 000,00	
17 H0201	kr 1 067	kr 167 000,00	
18 H0204	kr 1 067	kr 167 000,00	

Beregningen er basert på lik rente som prosjektlånet 6,55% 30 års nedbetalingstid.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 11.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.11.25

Selskapsnummer: 8169 Selskapsnavn: SAMEIET SINSENTERRASSEN 18/20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Camilla Brøndbo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Caroline Solerød og Kristin Gilboe er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Oppgradering av radiatorer - Alternativ 2 i informasjonsmaterialet

Ja, jeg ønsker oppgradering av radiatorer.

For

Mot

Sak 5 Utvidelse av balkonger i 3. og 4. etasje - Alternativ 3 i informasjonsmaterialet

Ja, jeg ønsker utvidelse av balkonger i 3. og 4. etasje.

For

Mot

Sak 6 Etablering av balkonger i 2. etasje - Alternativ 4 i informasjonsmaterialet

Ja, jeg ønsker etablering av balkonger i 2. etasje.

For

Mot

Sak 7 Etablering av administrasjonsavtale for låneopptak for rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekt

Ja, jeg ønsker at det etableres administrasjonsavtale for låneopptak for rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjektet.

For

Mot

Sak 8 Etablering av administrasjonsavtale ved låneopptak for balkonger i 2., 3. og 4. etasje

Ja, jeg ønsker etablering av administrasjonsavtale ved låneopptak for balkonger i 2., 3. og 4. etasje.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET SINSENTERRASSEN 18/20

Organisasjonsnummer: 871284342

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. november kl. 11:00 til 14. november kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at sameiets forretningsfører, Camilla Brøndbo, er møteleder.

Forslag til vedtak:

Camilla Brøndbo er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Caroline Solerød og Kristin Gilboe som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Caroline Solerød og Kristin Gilboe er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Oppgradering av radiatorer - Alternativ 2 i informasjonsmaterialet

De fleste av radiatorene i bygget er originale fra byggeår og fungerer dårlig med hensyn til temperaturregulering og avstenging.

En oppgradering av radiatorene vil gi økt bruksfunksjonalitet, og være energieffektiverende. Dette vil bidra til lavere månedlige fyringskostnader, som i dag er sameiets største driftskostnad.

En oppgradering av radiatorene vil uansett måtte gjennomføres innen relativ kort tid, og det vil være mer kostnadseffektivt å gjennomføre tiltaket samtidig som rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjektet utføres.

Merk at i estimatet for økte felleskostnader for Alternativ 2 i informasjonsmaterialet er den totale økningen beregnet til 67 %. Det er da ikke tatt høyde for potensielle besparelser ved at fyringsanlegget blir mer energieffektivt.

Beregninger for besparelse ved radiatorskifte er ca. 47 000 kr. pr år (med Norgespris) som vil gi en forbruksreduksjon på minimum 10 %. Besparelsen vil trolig være høyere ettersom beregningsgrunnlaget baserer seg på normalbruk, mens flere av sameiets radiatorer ikke kan skrus av eller temperaturreguleres, slik at beboere i stedet lukker opp vindu for å senke temperaturen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler oppgradering av radiatorer da det vil være kostnadsbesparende for sameiet og gi økt bruksfunksjonalitet for beboerne.

Forslag til vedtak:

Ja, jeg ønsker oppgradering av radiatorer.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Utvidelse av balkonger i 3. og 4. etasje - Alternativ 3 i informasjonsmaterialet

Denne saken gjelder seksjonseierne i 3. og 4. etasje.

Dette vedtaket medfører kun økonomiske konsekvenser for seksjonseierne i 3. og 4. etasje, og har ingen økonomiske konsekvenser for øvrige seksjonseiere.

Eier du ikke i 3. eller 4. etasje, oppfordres du til å stemme BLANKT

Brannbalkongene må gjennomgå en fullstendig rehabilitering og den faglige vurderingen er at de bør rives og bygges på nytt. Som et minimum må dagens brannbalkonger rives ned og bygges opp igjen til samme dybde. Det åpner for en mulighet til å utvide balkongene (til 120 cm dybde og med innsett av balkongdør ved ett av vindusfeltene, som beskrevet i informasjonsmaterialet).

Dette anses som mest kostnadseffektivt over tid, og tiltaket vil sannsynligvis ikke være mulig å gjøre på et senere tidspunkt. En utvidelse av balkongene vil være i tråd med reguleringsbestemmelsene for Sinsenbyen, og Byantikvaren har allerede gitt sin anbefaling til tiltaket.

Styret anbefaler en utvidelse av balkongene i 3. og 4. etasje med bakgrunn i at det vil gi bedre funksjonalitet og økt bo-kvalitet for beboerne.

En balkong vil utvilsomt være en lønnsom investering og øke leilighetens verdi betydelig.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at tiltaket vil gi bedre funksjonalitet og økt bo-kvalitet, det anses som mest kostnadseffektivt, og det vil øke leilighetens verdi.

Forslag til vedtak:

Ja, jeg ønsker utvidelse av balkonger i 3. og 4. etasje.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. Etablering av balkonger i 2. etasje - Alternativ 4 i informasjonsmaterialet

Denne saken gjelder seksjonseierne i 2. etasje.

Dette vedtaket medfører kun økonomiske konsekvenser for seksjonseierne i 2. etasje, og har ingen økonomiske konsekvenser for øvrige seksjonseiere.

Eier du ikke i 2. etasje, oppfordres du til å stemme BLANKT

Styret har fått Byantikvarens godkjenning til å bygge nye bruksbalkonger i byggets 2. etasje, tilsvarende utvidede balkonger i 3. og 4. etasje (med 120 cm dybde og innsett av balkongdør ved ett av vindusfeltene, som beskrevet i informasjonsmaterialet).

Tiltaket vil være i tråd med reguleringsbestemmelsene for Sinsenbyen, og dette er en mulighet som sannsynligvis ikke kommer igjen.

Styret anbefaler etablering av balkonger i 2. etasje med bakgrunn i at det vil gi bedre funksjonalitet og økt bo-kvalitet for beboerne. En balkong vil utvilsomt være en lønnsom investering og øke leilighetens verdi betydelig.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det etableres balkonger i 2. etasje.

Forslag til vedtak:

Ja, jeg ønsker etablering av balkonger i 2. etasje.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Etablering av administrasjonsavtale for låneopptak for rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekt

Sameiets planlagte rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekt vil bli finansiert ved låneopptak. En IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) gir den enkelte seksjonseier mulighet til å betale ned sin andel av sameiets fellesgjeld helt eller delvis uavhengig av de andre seksjonseierne. Dette gir større økonomisk frihet og kan redusere de månedlige felleskostnadene.

Eitersom sameier får dårlige lånebetingelser, foreslår styret å etablere Administrasjonsavtale (IN-ordning) for låneopptaket, slik at de som ønsker kan nedbetale sin andel av lånet. Lånet kan innfris ved låneforfall to ganger i året.

Dersom saken vedtas, vil relevante saksdokumenter bli lagt frem for årsmøtet i mai 2026 for behandling.

Følgende tekst vil da bli tatt inn i vedtektene. Det er krav til at det inntas følgende setninger i vedtektene:

”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette”.

Styrets innstilling

Styret ønsker å gi seksjonseierne mulighet til å finansiere prosjektet med gunstigere betingelser og fleksibilitet for den enkelte ved å inngå Administrasjonsavtale (IN-ordning) for låneopptaket for rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjektet.

Forslag til vedtak:

Ja, jeg ønsker at det etableres administrasjonsavtale for låneopptak for rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjektet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Etablering av administrasjonsavtale ved låneopptak for balkonger i 2., 3. og 4. etasje

Denne saken gjelder seksjonseierne i 2., 3. og 4. etasje.

Dette vedtaket medfører kun økonomiske konsekvenser for seksjonseierne i 2., 3. og 4. etasje, og har ingen økonomiske konsekvenser for øvrige seksjonseiere.

Bor du ikke i 2., 3. eller 4. etasje, oppfordres du til å stemme BLANKT

Dersom sak 5 (Utvidelse av balkonger i 3. og 4. etasje - Alternativ 3 i informasjonsmaterialet), og sak 6 (Etablering av balkonger i 2. etasje - Alternativ 4 i informasjonsmaterialet) vedtas, vil det tas opp et eget lån for å finansiere utvidelse og etablering av balkonger for seksjonseierne det da gjelder.

Ettersom sameier får dårlige lånebetingelser, foreslår styret å etablere Administrasjonsavtale (IN-ordning) for låneopptaket, slik at de som ønsker kan nedbetale sin andel av lånet. Lånet kan innfris ved låneforfall to ganger i året.

Dersom saken vedtas, vil relevante saksdokumenter bli lagt frem for årsmøtet i mai 2026 for behandling.

Følgende tekst vil da bli tatt inn i vedtektene. Det er krav til at det inntas følgende setninger i vedtektene:

”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettssetterfølgere, av dette”.

Styrets innstilling

Styret ønsker å gi seksjonseierne i 2., 3. og 4. etasje mulighet til å finansiere utvidelse eller etablering av balkong med gunstigere betingelser og fleksibilitet for den enkelte ved å inngå administrasjonsavtale (IN-ordning) ved låneopptak for balkonger.

Forslag til vedtak:

Ja, jeg ønsker etablering av administrasjonsavtale ved låneopptak for balkonger i 2., 3. og 4. etasje.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

VEDTEKTER

for

Sameiet Sinsenterrassen 18/20, org. nr. 871 284 342

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 12.04.2021, 22.05.2024 og 14.05.2025 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 28.03.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er sameiet Sinsenterrassen 18/20. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.12.1975 og reseksjonering tinglyst 08.11.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 34 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr.83, bnr 134 i Oslo kommune. Sameiet er delt inn i til sammen 1005 eierandeler av eiendommen.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- B o d

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er

fellesareal. **1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,



- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Ved skifte av beboer kan styret kreve et gebyr for å dekke kostnader til beboerskifte.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, montering av vifter på luftkanalen, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegget på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
-) innsiden av vinduer, balkong- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Arbeid som krever stans av felles anlegg for eksempel radiatorer skal som utgangspunkt ikke utføres når anlegget er i drift. Dersom det er nødvendig skal styret informeres i rimelig tid.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratruke før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratruke.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i

fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

7

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

8

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

9

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- d) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- e) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- f) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Sinsenterrassen 18/20

1. Det er alles ansvar å opprettholde ro, orden og renslighet i gården.
2. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22:00 til 06:00 på hverdager og mellom kl. 23:00 til 07:00 i helger og på helligdager. Alle skal vise hensyn overfor naboer, både i og utenfor eiendommen. Bruken av leiligheten må ikke være til bry for naboene i form av støy eller annet.
3. Rømningsveier må ikke sperres, verken midlertidig eller permanent.
4. Det er ikke tillatt å sette sykler, sparkesykler, kjelker, møbler eller gjenstander i trapper, kjellerganger eller andre fellesrom. Barnevogner kan plasseres dersom det er god passasje.
5. Sjøppel skal kun kastes i søppelkassene i bakgården, og sortert som restavfall og papp/papir. Øvrig avfall er seksjonseiers ansvar å få fjernet. Hensatt avfall kan styret fjerne for eiers regning.
6. Oppbevaring av brannfarlige eller eksplosive væsker eller stoffer i kjellerbodene er forbudt. Det er heller ikke tillatt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere andre beboere.
7. Det er ikke tillatt å koble vifter på lufteluker eller ventilasjonskanaler. Det skal ikke luftes ut i oppgangen.
8. Røyking er forbudt i alle fellesrom. Røyking skal foregå på den nordøstre delen av bakgården, og ikke rett foran noen av inngangsdørene. Det er ikke tillate å røyke ut av vindu eller på brannbalkonger dersom det er til sjenanse for andre beboere.
9. Dyrehold skal godkjennes av styret. Det må ikke legges ut mat til fugler eller dyr.
10. Skilt, flaggstenger, parabolantennor og markiser må ikke settes opp uten styrets anvisning og skriftlige samtykke.
11. Inngangsdørene og dørene til fellesrom skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn.
12. Alle beboere skal behandle eiendommen med aktsomhet. Man plikter å erstatte all skade som skyldes en selv, ens husstand, leietakere eller andre personer som man har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen ellers.
13. Rom med vannledninger og avløpsrør må holdes så oppvarmet at rørene ikke fryser. Seksjonseier er ansvarlig for skader som oppstår på grunn av kulde, lekkasjer, tilstopping eller annet mislighold.
14. Vaskeriet kan benyttes fra kl. 08:00 til 22:00. Hvis vasketiden ikke er påbegynt innen en time etter fastsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden. All bruk av vaskeriet skal betales for.
15. Postkasseskilt og callingsliste skal følge sameiets standard og bestilles av styret.
16. Alle henvendelser skal sendes skriftlig til styret og ikke rettes til styremedlemmer privat.

Vedtatt av årsmøte 2025

Hvitberingse 83/130

AKER KOMMUNE Attest nr. 632-1935.
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av hr. er ark. Lange & Hauff,
under 18/12.1934, anmeldte byggearbeide
våningshus med butikkløkalor,
på gårds nr. 83, bruks nr. 134,
tomt nr. - vei Kv. VI, Blokk 16-17,
tilhørende Brødrene Johnsen, Murmestre A/S.
er opført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning er der ikke funnet noget lovstridig.

Aker bygningskontroll *31 de* august 1937.

Seene
Bygningschef.

M. R. S.
Bygningsinspektør.

0.3/9.37

a.w.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressursenteret

Dahl & Myrhol ANS Arkitektene, v/Per Atle Myrhol
Wilses gate 4
0178 OSLO

14 JUN 2004

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200200467-17 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Thomas Ruyter	Arkivkode: 531
Byggeplass:	SINSENTERRASSEN 18	Eiendom: 83/134	
Tiltakshaver:	Sameiet Sinsenterr. 18-20 v/Hermund Sunde	Adresse: Kristian Augustsgate 19, 0164 OSLO	
Søker:	Dahl & Myrhol ANS Arkitektene, v/Per Atle Myrhol	Adresse: Wilses gate 4, 0178 OSLO	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehush	Tiltaksart: Endring/repasjjon av bygningstekniske installasjoner	

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressursenteret
Byggfagkompetanse

Tor Valstad
Avdelingsleder

Tor Valstad

Kopi til:
- Tiltakshaver

Thomas Ruyter
Thomas Ruyter
Saksbehandler

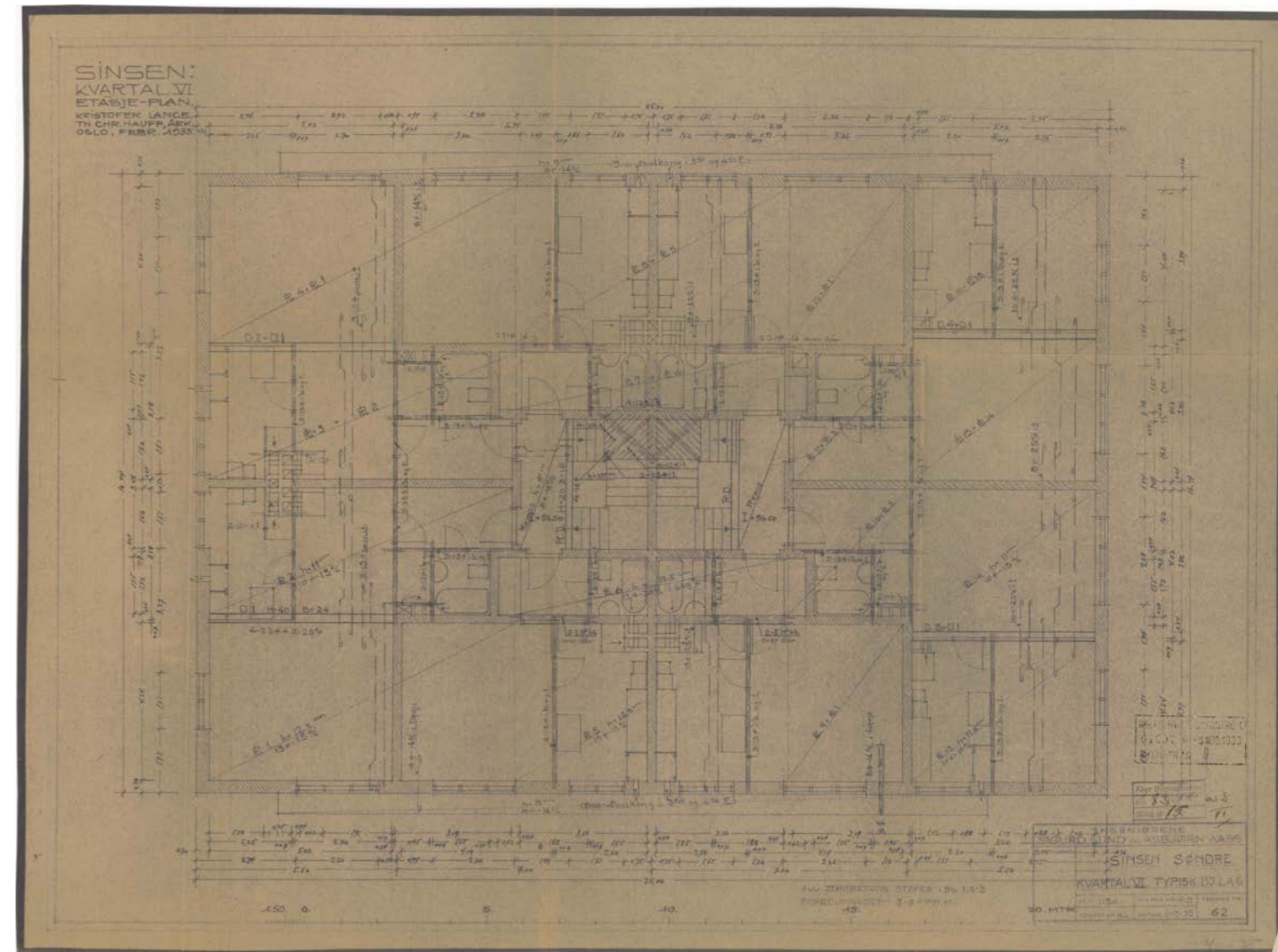


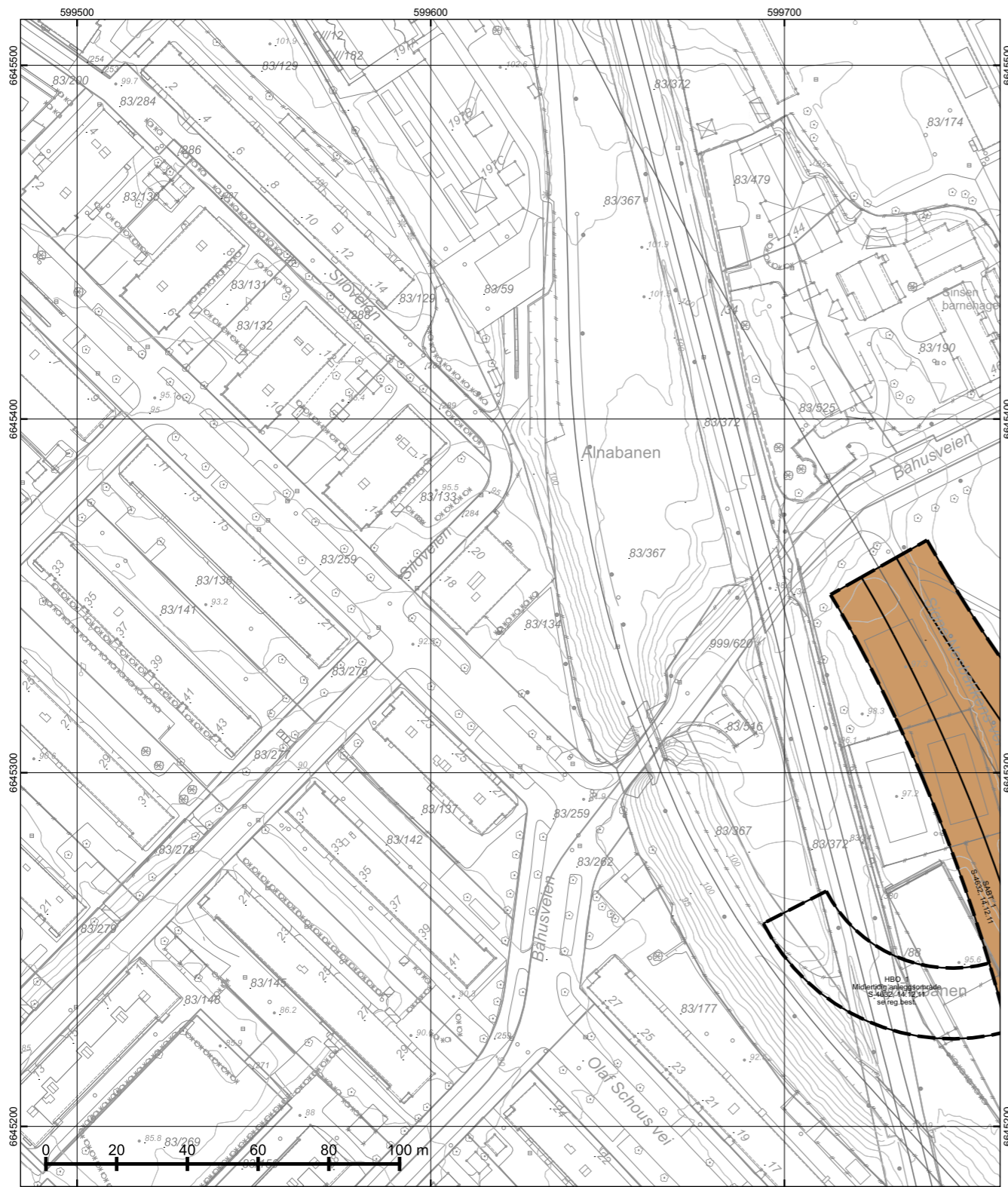
Plan- og bygningsetaten
Ressursenteret
Byggfagkompetanse
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

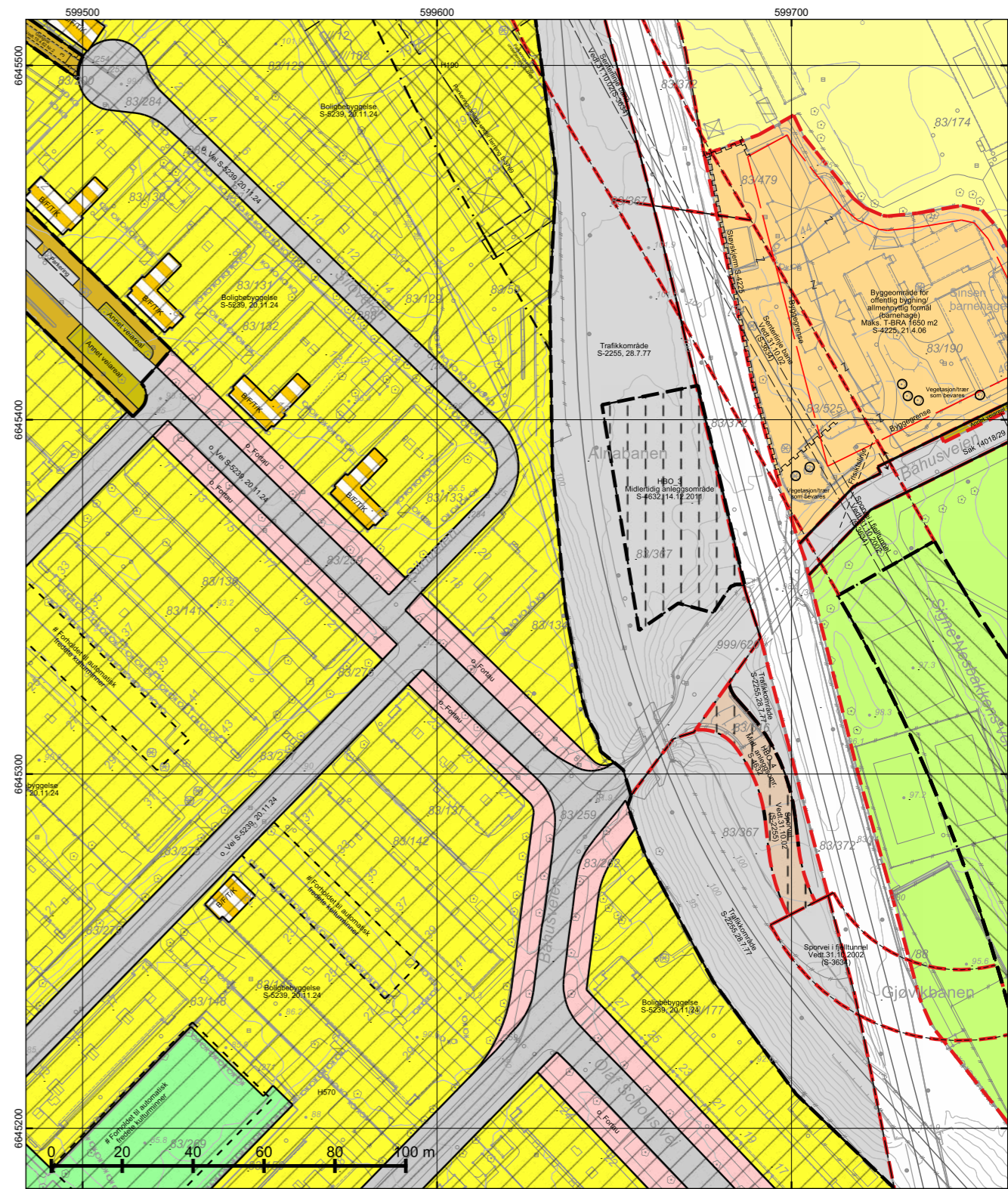
Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA





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

<p>Dato: 31.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<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: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 149214/ 86521801</p> <p>Adresse: Sinsenterrassen 18</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 83/134</p>		



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

<p>Dato: 31.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<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: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 149214/ 86521801</p> <p>Adresse: Sinsenterrassen 18</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 83/134</p>		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 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
- 313 - Skulder - bankett
- 325 - Veigrund i tunnel
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Frisiktlinje
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

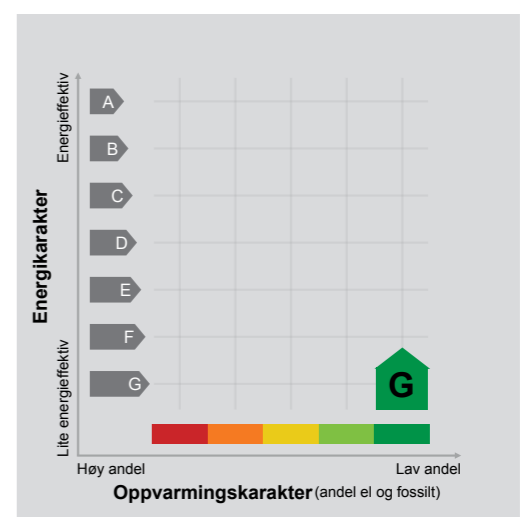
<p>Oslo</p> <p>Dato: 31.10.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 149214/86521801 Deres ref.:</p>	<p style="text-align: center;">Kommuneplanen 2015–2030</p> <p style="text-align: center;">Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>
---	--

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



Adresse	Sinsenterrassen 18
Postnummer	0574
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	80201028
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-195034
Dato	03.12.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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)

- Isolering av varmerør, ventil, pumper
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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 <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, 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 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med 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 3: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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 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 6: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: 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 25: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Sinsenterrassen 18 - Nabolaget Sinsen - vurdert av 270 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Sinsenterrassen Linje 17	3 min	0.3 km
Sinsen T Linje FB1, 31, 380, 390, 390E	5 min	0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	10 min	0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	13 min	1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min	3.4 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	4 min	0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	10 min	0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	14 min	1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	13 min	1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	16 min	1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	22 min	1.8 km
Kuben videregående skole	4 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

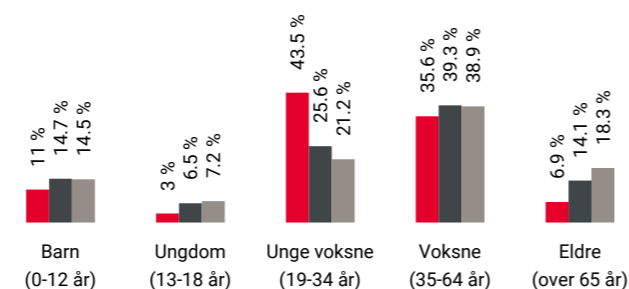


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Høflige 56/100

Aldersfordeling



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	4 min	0.3 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min	0.4 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min	0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Sinsen Søndagsåpent	2 min	0.1 km
Nærbutikken Schouterrassen PostNord, søndagsåpent	3 min	0.3 km

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Egen bil
3. Buss



Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

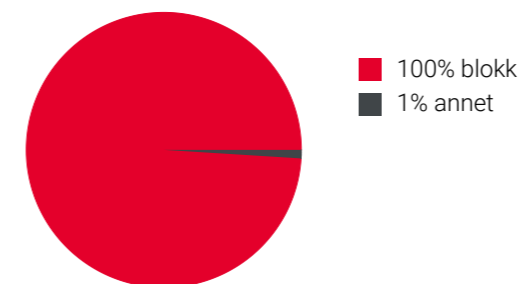


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Sinsenparken Ballspill	4 min	0.3 km
Sinsen skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.4 km
Fresh Fitness Sinsen	7 min	
SATS Carl Berner	8 min	

Boligmasse



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

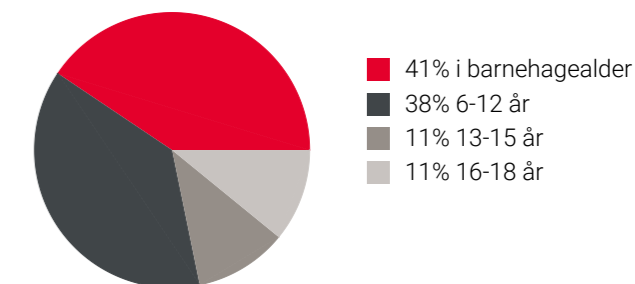
Sitat fra en lokalkjent



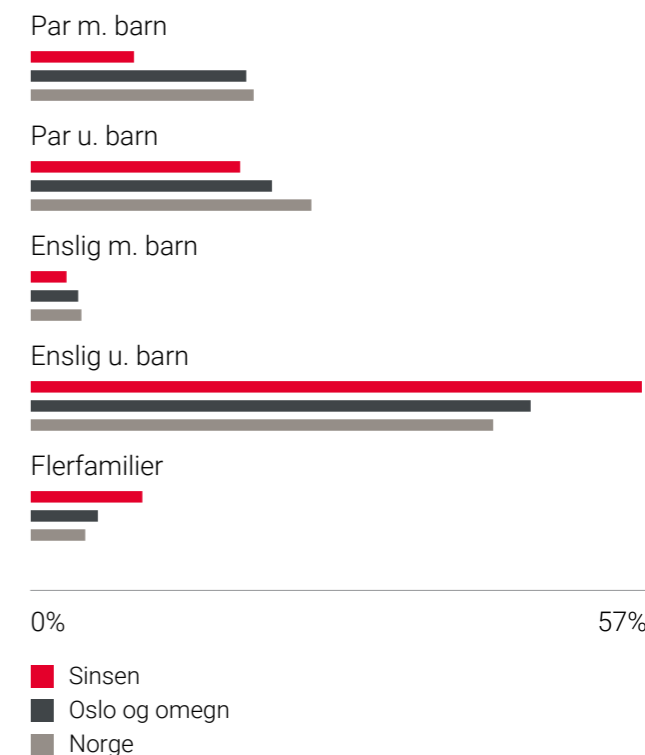
Varer/Tjenester

Carl Berner passasjen	9 min
Vitusapotek Sinsen	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

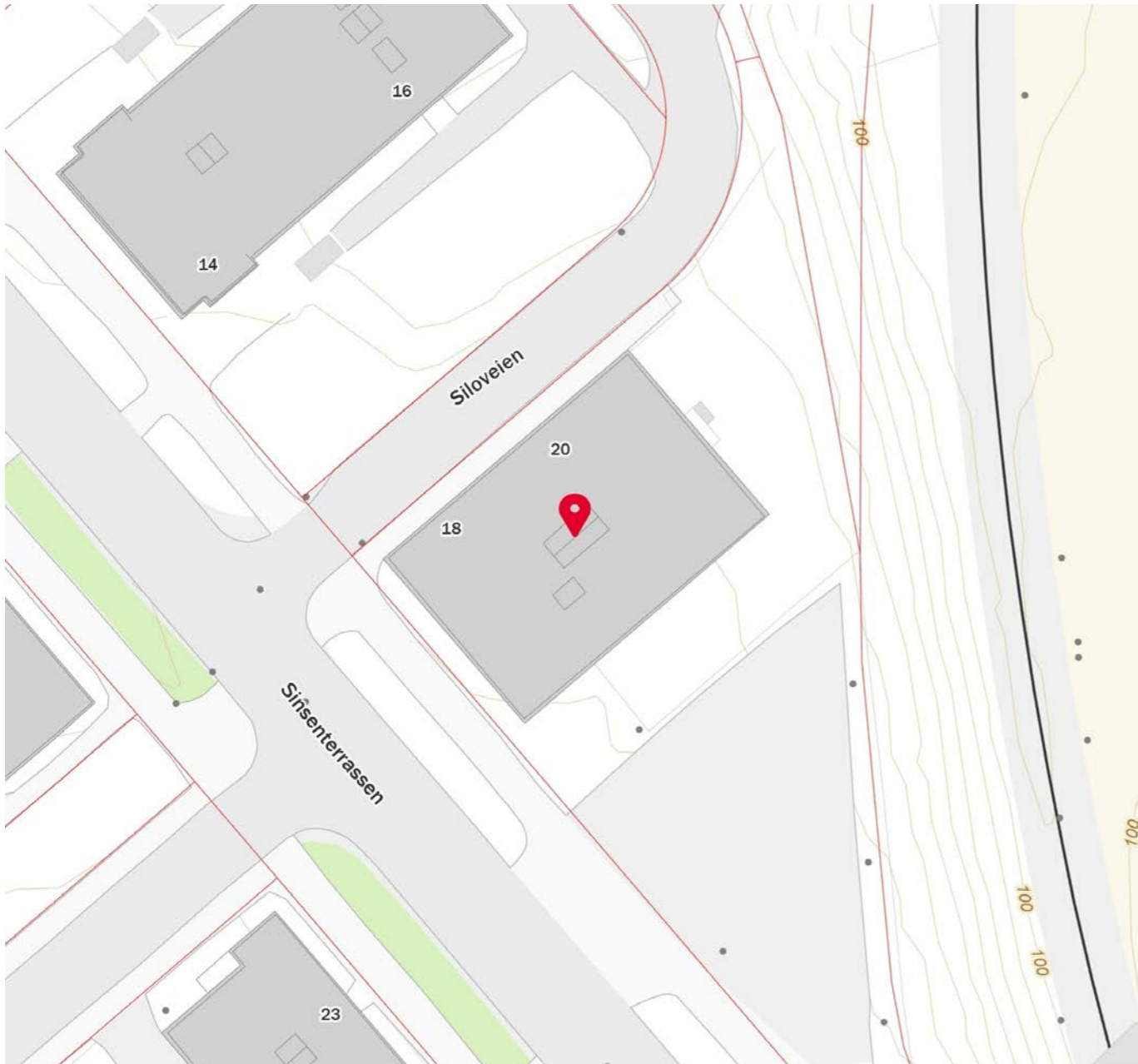
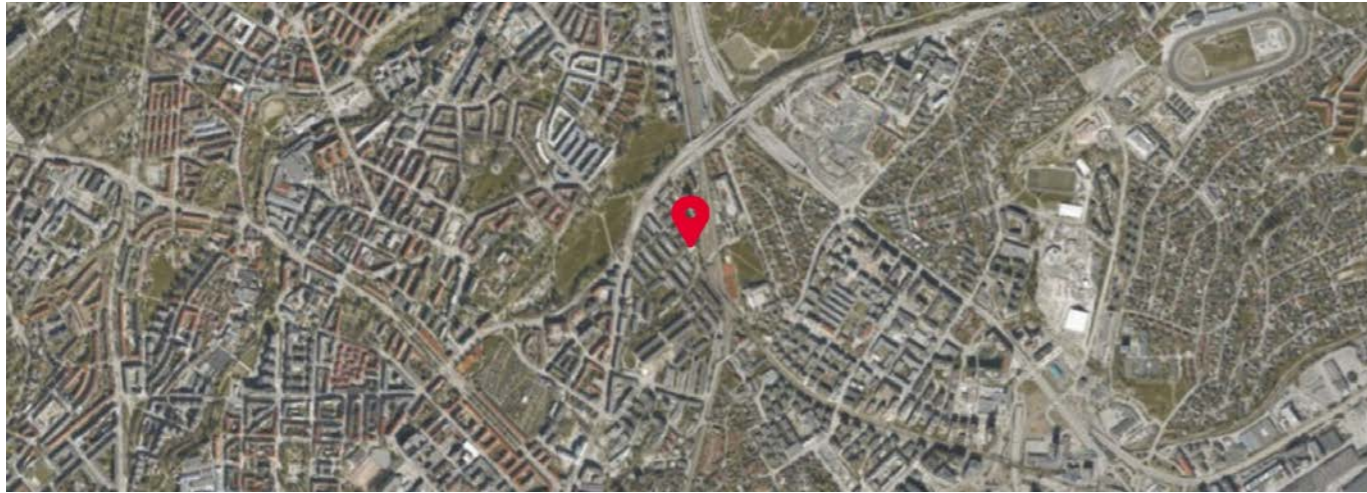


Familiesammensetning



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sinsenterrassen 18
0574 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Kaja Emilie Hestås

Telefon: 947 88 780
E-post: kaja.hestas@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre