

# Sinsenveien 14

3 soverom | 53 kvm | Andelsleilighet







Velkommen til

# Sinsenveien 14

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Nabolagsprofil
20	Om boligen
31	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
147	Vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Romslig og svært delikat 4-roms i 4. etg. Flott brannbalkong på 8m<sup>2</sup>. Fyring og V.vann inkl. Ingen forkjøpsrett!

Prisantydning	<b>4 550 000,-</b>
Omkostninger	<b>112 380,-</b>
Totalpris	<b>4 926 255,-</b>
Fellesgjeld	<b>263 875,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>6 042,-</b>
BRA-i	<b>53 kvm</b>
Soverom	<b>3</b>
Boligtype	<b>Andelsleilighet</b>
Byggeår	<b>1938</b>
Eierform	<b>Andel</b>

## Kort fortalt

Velkommen til Sinsenveien 14!

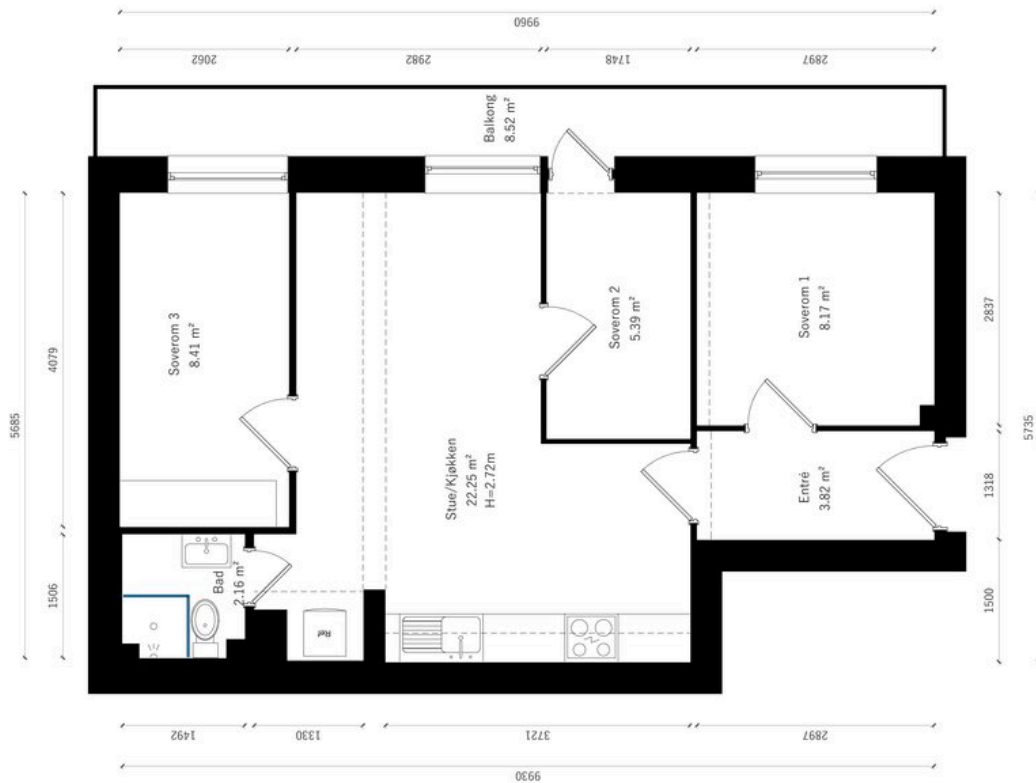
Romslig og svært delikat 4-roms beliggende supersentralt på Sinsen! Leiligheten ligger høyt og luftig i 4. etasje med en flott brannbalkong. Boligen fremstår som svært innbydende med god takhøyde, gode lysforhold og delikate overflater.

Leiligheten har en svært praktisk planløsning med tre gode soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning samt flislagt bad. Attraktiv beliggenhet med kort vei til kollektivtransport, butikker, kafeer og parker.

Kort fortalt:

Godt med naturlig lysinnslipp fra store vinduer  
Pent bad m. opplegg for vaskemaskin  
Brannbalkong på 8,5m<sup>2</sup>  
Varmtvann, fyring inkl. i fk  
Kjellerbod  
Parkeringsleie\*  
Ingen forkjøpsrett!  
Sentrumsnær beliggenhet  
Nærhet til alt av service- og transportmuligheter

Sinsenveien 14-  
leilighet 40-andel 5  
4.Etasje



©2026 Alle rettigheter reservert

Les mer om  
arealberegningen



























# Sinsenveien 14

Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 204 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

<b>Sinsen skole (1-7 kl.)</b> 603 elever, 30 klasser	<b>9 min</b> 🚶 0.7 km
<b>Akademiet realfagsskole Oslo (...)</b> 160 elever, 12 klasser	<b>14 min</b> 🚶 1.1 km
<b>Hasle skole (1-7 kl.)</b> 757 elever, 40 klasser	<b>16 min</b> 🚶 1.3 km
<b>Frydenberg skole (8-10 kl.)</b> 498 elever, 30 klasser	<b>9 min</b> 🚶 0.7 km
<b>Wang Ung Oslo (8-10 kl.)</b> 380 elever, 13 klasser	<b>11 min</b> 🚶 0.9 km
<b>Hersleb videregående skole</b>	<b>22 min</b> 🚶
<b>Foss videregående skole</b> 600 elever, 20 klasser	<b>23 min</b> 🚶 1.8 km

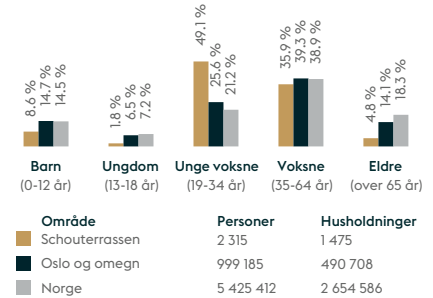
## Offentlig transport

🚶 <b>Rosenhoff</b> Linje 17	<b>4 min</b> 🚶 0.4 km
🚶 <b>Rosenhoff</b> Totalt 7 ulike linjer	<b>4 min</b> 🚶 0.4 km
🚶 <b>Carl Berners plass</b> Linje 5	<b>9 min</b> 🚶 0.7 km
🚶 <b>Tøyen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>17 min</b> 🚶 1.4 km
🚶 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>9 min</b> 🚶 2.9 km

## Barnehager

<b>Støperiet barnehage (1-5 år)</b> 206 barn	<b>6 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Dynekilen barnehage (1-5 år)</b> 140 barn	<b>7 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Sophies Hage barnehage (0-5 år...)</b> 73 barn	<b>7 min</b> 🚶 0.6 km

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 76/100

**Kvalitet på skolene**  
Bra 72/100

**Naboskapet**  
Høflige 56/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Egen bil

## Sport

🚶 <b>Lindeberglia Ballbinge</b>	<b>5 min</b> 🚶
🚶 <b>Rosenhoff</b>	<b>7 min</b> 🚶
🚶 <b>CrossFit Yggdrasil</b>	<b>4 min</b> 🚶
🚶 <b>Fresh Fitness Sinsen</b>	<b>4 min</b> 🚶

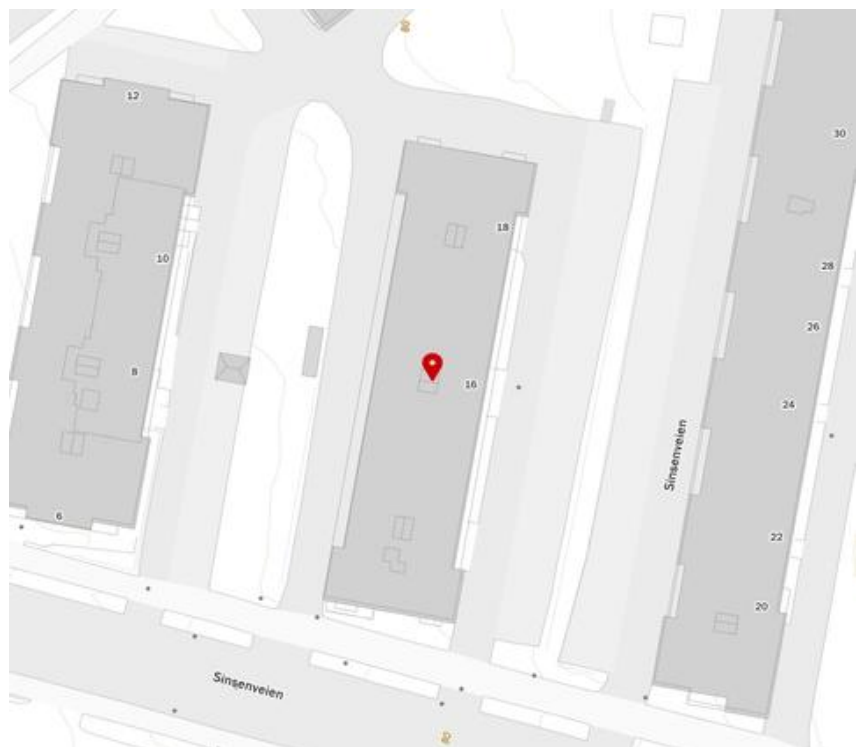
«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

**Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

**Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100



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

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:  
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
29-0163/26

**Boligtype og eierform**  
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**  
Sinsenveien 14, 0572 OSLO  
Gnr 83, bnr 237, snr 40 i Oslo kommune  
Andelsnr 5 i SINSENVEIEN 14 18 BORETTSLAG, org.nr.  
919170204

**Selger**  
Sinsen Holding AS

**Kjøpesum og omkostninger**  
4 550 000,- (Prisantydning)  
263 875,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 813 875,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
111 000,- (Kjøpers forholdsmessige andel av etableringskostnader for borettslaget inkl dokavg ifm fusjon ved overføring av eiendom til brl)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
9 500,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
112 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
121 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
4 926 255,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
4 935 755,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Sinsenveien 14 - 18 borettslag er et nyetablert borettslag, og kjøper skal betale sin forholdsmessige andel av etableringsutgifter, herunder dokumentavgift ved overskjøting av eiendommen til borettslaget, i tillegg til kjøpesummen.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**  
1938

**Etasje**  
4

**Antall soverom**  
3

**Arealer**  
BRA-i: 53 kvm  
BRA-e: 2 kvm  
Totalt BRA: 55 kvm  
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:  
BRA-i: 53 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og 3 soverom  
Total BRA: 53 kvm.  
TBA: 9 kvm.

Kjeller:  
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod  
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.  
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:  
- Kjellerbod er ca. 2m<sup>2</sup>(BRA-e).  
- Balkong er 8,5m<sup>2</sup> som avrundes opp til nærmeste hele tall 9m<sup>2</sup> (TBA).  
- Takhøyde målt til 2,72m i stue.  
- Ett soverom har ikke vindu, kun balkongdør.

Det minste soverommet er 5,39m<sup>2</sup> som er under dagens anbefalte minste størrelse for rom til varig opphold. "For boenhet anbefales et minste areal på 7m<sup>2</sup> for rom for varig opphold. Kilde: Byggteknisk forskrift (TEK10), § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal."

## Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 2m<sup>2</sup>.

## Standard

### Entré:

Boligen ligger fint til i byggets 4. etasje. Du ønskes velkommen inn i en innbydende og velholdt leilighet med en gjennomtenkt planløsning. Entréen gir et godt førsteinntrykk med myke fargetoner og pent laminatgulv som går igjen i hele boligen og skaper en helhetlig stil.

### Stue:

Den lyse og hyggelige stuen byr på gode innredningsmuligheter og en luftig atmosfære. Her er det god plass til sofa, TV-møblement, spisebord og øvrig møblement etter behov. Stuen har en takhøyde på 2,7 meter og store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. De myke fargetonene på veggene og det lyse laminatgulvet gir et moderne og fleksibelt utgangspunkt for personlig innredning. Oppvarming via vegghengt radiator. Det er mulighet til å fjerne veggene til soverom 3, for å få en større stue.

### Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen, noe som skaper et hyggelig og samlende oppholdsrom. Kjøkkenet har en funksjonell utforming med rikelig skap- og benkeplass.

Flott innredning med glatte, mørke fronter og laminert benkeplate som gir et tidløst uttrykk. Det er lagt til rette for frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Over stekesonen er det ventilator med kullfilter.

### Bad:

Pent flislagt bad oppført i regi av sameiet i 2007. Badet er innredet med lyse fliser på vegger og gulv, samt elektriske varmekabler. Innredningen består av servant med skapseksjon, gulvmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin.

### Soverom 1:

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet er malt i en nydelig fargetone som skaper et avslappende miljø. Oppvarming via vegghengt radiator.

### Soverom 2 og 3:

To lyse og fleksible soverom som byr på mange muligheter, enten man trenger barnerom, gjesterom eller kontor. Rommene har plass til både seng og garderobeskap, og den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse etter behov. Fra det ene soverommet er det utgang til en flott brannbalkong på 8,5 m<sup>2</sup>. Balkongen har plass til et lite kafésatt og beplantning – her kan du nyte late sommerdager!

\*Det minste soverommet er 5,39m<sup>2</sup> som er under dagens

anbefalte størrelse på 7m<sup>2</sup> for rom til varig opphold.

### Innvendig overflater:

- Gulvflater består av laminat og fliser.
- Veggflater består av malt glassfiberstrie, malte plater og fliser på bad.
- Himlinger består av malt betong og malte plater på bad.

## Parkering

P-plasser leies ut for 350 pr måned + engangsgebyr på ca. kr. 1.000,-, det er pt ingen ledige. 11 av plassene har ladebokser.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid – på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:  
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år  
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år  
El-bil: 1.300 kroner for ett år  
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Selges eiendommen på vegne av noen andre?  
- "Ja. Sinsen Holding AS."

Selger har ikke bebodd eller kjennskap til eiendommen.

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

### Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

## Bygningssakkyndig

Anders Jørgen Bryhn

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold

som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

#### LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

- Støpte trapper i fellesgang.
- Vinduer med isolérglass i teramme datert 88.
- Balkongdør med isolérglass datert 88.
- Adkomst til felles trappegang via gangvei på felles, åpent gårdsrom.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer:  
Generell elde og slitasje. Vinduer subber mot karm. Ikke sikkerhetshasper.  
Konsekvens/tiltak: Vær klar over avvik. Utskifting av vinduer bør påregnes innen kort tid.  
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Utvendig > Balkongdør:  
Generell elde og slitasje. Originale konstruksjoner.  
Generell elde og slitasje.  
Dels defekt håndtak.  
Konsekvens/tiltak: Håndtak må utskiftes. Evt. anbefales det utskifting av døren.  
Kostnadsestimat: Under 20 000

- Utvendig > Balkong:  
Generell elde og slitasje. Originale konstruksjoner.  
Konsekvens/tiltak: Generell vedlikehold må påregnes.

- Innvendig > Etasjeskille:  
\*Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
\*Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Tekniske installasjoner > Avløpspumpe:  
Manglende dokumentasjon.  
Ukjent alder.  
Konsekvens/tiltak: Det anbefales en kontroll/ettersyn av avløpspumpen gjort av rørlegger dersom det ikke har vært gjort nylig.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:  
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
Soverommet med balkongdør har hverken luftespalte eller lufteluke i yttervegg.  
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke

har det.  
Kostnadsestimat: Under 20 000

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:

- Kjøkken > Overflater og innredning:  
Svelling på undersiden av benkeplate ved kum på høyre siden av benkeplaten.  
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over det

- Kjøkken > Avtrekk:  
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.  
Lys fungerer ikke. Stekefett mellom deksel og brytere.  
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes utskifting av ventilator.  
Kostnadsestimat: Under 20 000

- Våtrom > Bad > Overflater gulv:  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm.  
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.  
Ingen tiltak ansees som nødvendig.

- Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.  
Ingen tiltak ansees som nødvendig.

- Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning:  
Servanten har krakkelert i bunn.  
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes utskifting av servant.  
Kostnadsestimat: Under 20 000

- Våtrom > Bad > Ventilasjon:  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Minimal luftespalte under dørbladet.  
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.  
Dersom tillatt i borettslaget og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet  
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

## Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger ikke.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

## Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

## Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:  
Varmekabler på badet. Vannbåren radiatorer.

Det er felles sentralfyring og varmtvannsforsyning i bygningen.

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

## Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i fellesgang.

# Økonomi

## Felleskostnader

Kr 6 042,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer åkonto oppvarming, varmtvann, drift og vedlikehold, herunder forsikring, kommunale avgifter, strøm fellesarealer, renhold, vaktmester, bredbånd fra Global Connect, styre honorar, forvaltnings honorar, revisjonshonorar, andre løpende feilrettinger/vedlikehold, mm.

Felleskostnadene pr. 12.05.26 utgjør kr. 6.042,- pr md. og er fordelt slik:

- Varme/varmtvann: 660,-
- Felleskostnader borettslag: 1.600,-
- Felleskostnader sameie: 3 782,-

Styret skriver i e-post pr. 11.05.26:

- Det var oppdaget skjeggkre i nr 18. Det vil igangsettes bekjempelse med forgiftet åte (Advion Cockroach Gel) som vil legges ut på strategiske steder langs/under gulvlister innvendig i alle enheter, boder/lager og fellesareal. Åten utlegges i små doser på ca. 10-20 mg, og disse vil nærmest være usynlig og ikke påvirke noen i form av lukt eller ubehag. Utført av Rentokil den 28.8.25.
- Oppdaget spor av ekskrementer fra rotter i en (1) bod i nr. 14. Sjekket av rentokil 17.12.25. Årsak var hull mellom rørene. Disse er tettet igjen. Det ble også lagt ut rottefeller i boden, ingen flere observasjon etter at det ble sjekket igjen av styreleder 3 måneder etter utberedelsen.
- Årsmøtet for 2026 er avholdt, protokoll er ikke ferdig utarbeidet.
- Det har vært avholdt et ekstraordinært årsmøte for å velge nytt styret, så vi er i en overgangsfase nå. Som tidligere styreleder så ser jeg at det muligens må øke felleskostnader, og kanskje en kapitalinnkreving. Men det må neste styret avgjøre. Gjelder også om de har andre planer.

Det tas forbehold om endringer av avtale/leverandører som kan påvirke felleskostnadene.

Andelseierne skal dekke borettslagets forholdsmessige ansvar for fellesutgifter i sameiet iht. eierbrøk for den enkelte seksjon.

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

## Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

## Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 385 937,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 5 543 747,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**  
fibernet ble oppgradert i 2025.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Sinsenveien 14 - 18 borettslag.

Forretningsfører: Malling & Co forvaltning AS.

Det er totalt 5 boligseksjoner.

Sinsenveien 14 - 18 borettslag er et nyetablert borettslag, og kjøper skal betale sin forholdsmessige andel av etableringsutgifter, herunder dokumentavgift ved overskjøting av eiendommen til borettslaget, i tillegg til kjøpesummen.

Hele borettslaget er en del av Sameiet Sinsenveien 14-16-18:

Sameiet er et kombinert sameie, som består av i alt 62 seksjoner, herav 60 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og Sameiets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971258497. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

- Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.  
- Revisjon: BDO AS.

Styrets årsrapport 2026:

Styret har i 2025 jobbet med entreprenører og prosjektleder ibm med rehabilitering av balkong og fasade. Styret har deltatt på prosjektmøter hver 2 uke gjennom prosjekteringen. Rammer og dører ble malt under prosjekt, men bør tenkes utskiftning 5-6 år. Prosjektet ble ferdigstilt sommer 2025.

- Det har vært avholdt lett vår dugnad.
- Avholdt 3 styremøter.
- Løpende styrearbeid og Adhoc, besvarelse av henvendelser fra beboere og andre.
- Skadedyrbekjempeelse og gjort tiltak i fellesarealer og boliger.
- Økonomiplanlegging av felleskostnader med tanke på låneopptak.

Styrets årsrapport 2025:

Styret har i 2025 jobbet med

- Oppgradering av fibernet 2025.
- Nabovarsel mottatt ibf med området rundt Sinsenveien og fremtidig planlegging av området og blokker.
- Brannvernkontroll januar 2025.
- Etter en del runder under rehabilitering av balkong, har styret sett av vinduer bør skiftes ut. Dette kan tenkes seg å gjøre i løpet av 6-7 år. Sameiet gjeld som ble tatt opp ibf med rehabilitering av bad er nedbetalt i år 2031. Estimert pris i dag er ca. 10.000-12.000kr pr vindu. Totalpris 3-4 mill (dagens pris). Sak tas eventuelt i senere årsmøter når det nærmer seg.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2018-2019: Tilstandsrapport av bygget - varighet 10 år

2016: Oppussing av oppganger og vaskerier

2010: Utbedring av varmtvann i nr. 14-16

2010: Sprekkdannelse i balkong

2006-2007: Vedlikehold og oppgradering av rørstamme

2005: Oppganger og vaskerier pusset opp

2005: Dører på baksiden skiftet ut

2005: Uteområdene ble utbedret

2004: Fasaderehabilitering

2001: Nye dører

2001 - 2002: Nye fyrkjeler og elektrokjeler

1989: Nye vinduer

**Forretningsfører**

ECIT NORIAN AS

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

**Styregodkjennelse**

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

**Informasjon om fellesgjeld**

Kr 263 875,-pr. 07.05.2026

Sameiets lån:

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207360457

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,55%

Restsaldo 5 415 970,00

Innfrielsesdato: 30.10.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208466062  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,55%  
Restsaldo 7 234 013,00  
Innfrielsesdato: 30.03.2055  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Leiligheten betaler ned på fellesgjeld for både Sinsenveien 14-18 borettslag og Sameiet Sinsenveien 14-16-18:

Sinsenveien 14-18 borettslag  
Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025: kr. 35.877,-

Sameiet Sinsenveien 14-16-18:  
Andel fellesgjeld pr. 07.05.26: 227.997,85,-

Bank: OBOS-banken AS  
Lånennummer: 98207360457  
Restsaldo: 97 508,32  
Kapitalkostnader: 1 764,52  
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS  
Lånennummer: 98208466062  
Restsaldo: 130 489,53  
Kapitalkostnader: 840,15  
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**  
Kr 7 510,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**  
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr. 6 537 604,-. Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 795 773,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**  
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**  
Dugnad må påregnes.

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

**Borettslagets forsikring**  
Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenr. 91093568

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 240 kvm (Eiertomt)  
Opparbeidet tomt. Asfaltert gårdsplass. Enkel beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.  
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt. Velkommen til visning!

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Sinsen i Oslo. Området er sentrumsnært, i rask vekst, og ligger i et attraktivt strøk som appellerer til mange aldersgrupper. Det er blant annet gangavstand til Løren Torg og Grünerløkka med sitt pulserende byliv, samt nærhet til høyskoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter.

Det er kort vei til fotballbane og idrettshall på Dælenenga, i tillegg til lekeplass, tennisanlegg og flere treningssentre m.m. Omkringliggende områder innbyr også til rekreasjon. Torshovdalen ligger en liten spasertur unna og byr på flott utsikt over byen. Dalen er som skapt for aking om vinteren, og i tillegg prepareres det rundløype for langrenn og skilek for barna her.

Videre er det kort vei til Rodeløkka kolonihager, Ola Narr, Botanisk Hage og Carl Berners plass. Tøyenparken ligger i skråningen vest for høydedraget fra Ola Narr og ned til Kampen park. I sydenden ligger Caltexløkka ballbaner og midt i parken ligger Tøyenbadet med store utendørs basseng og vannsklier. Vinterstid er det fine akebakker. Hvert år i august arrangeres Øyafestivalen i parken.

### Service tilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Bunnpris og Kiwi. Ønsker du ytterligere service tilbud har Carl Berner og Nye Løren Torg et godt utvalg av butikker og kafeer. På

tomten til Økernsenteret planlegges Norges største kjøpesenter. I tillegg til handel skal senteret også inneholde Oslo Barnemuseum, musikkskole, kino og badeland. En kort biltur unna ligger Storo Storsenter.

Området gir mulighet for kollektivtransport via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass er Fjellhaug som ligger ca. 3 - 4 min gange fra boligen. Med bil fra Sinsen tar det ca. 4 min til Storo Storsenter, 5 min til Oslo S, 6 min til Majorstuen og 31 min til Oslo lufthavn.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:

- Våningshus, datert 28.11.1939

- Rehabilitering av våtrom, datert 18.06.2007

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, som i dag benyttes som et soverom.

Det er satt opp en vegg i stuen, for å etablere soverom 3. Samt endret romstørrelsen på soverom 2 og stuen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet/borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse (s-5239). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Sinsenveien 6 - etablering av uteservering  
Saksnummer: 2026/03319

Sinsenveien 4 - påbygg studentbolig  
Saksnummer 2025/08395  
Status: Avslag, 13.03.26

Pågående plansak i området:

Saksnr: 202451391  
Saken gjelder: Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring  
Hensikten med planen er å legge rammene for en transformasjon av eksisterende bebyggelse til bolig, forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting m.fl., samt tilbygg, påbygg og et nytt bygg. Det skal etableres en ny gangforbindelse gjennom området og et torg i nordvest.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/237/40:  
28.05.1984 - Dokumentnr: 25360 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000  
PRIORITET INNTIL 90% AV VERDITAKST TIL ENHVER TID  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1984 - Dokumentnr: 25360 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 40  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 64/3548  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 62 SEKSJONER

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.



hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

**Forbrukerkjøp - definisjon:**

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Forbruker – avtalevilkår:**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker – avtalevilkår:**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt

salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### **Betalingsbetingelser**

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn.no](http://hjem.no/finn.no) ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller

foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 875,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedsføring, finn.no, hjem.no og nordvik bolig kr. 9 700,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 900,-

Rabatt vederlag/provisjon oppgjør kr. 7 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 90 925,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mai 2026

### Ansvarlig megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 90133890

### Megler

Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 94158144

### Megler 2

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 90133890

### Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.



- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Tilstandsrapport

AB TAKSERING  
& EIENDOM AS

 ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

 Sinsenveien 14 - leilighet 40 - andel 5 -  OSLO kommune  
snr. 40 - H0401, 0572 OSLO

# gnr. 83, bnr. 237

# Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 18333-2329

Eiendomsverdi ref nr: XF9361

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING  
& EIENDOM AS

Bevisgjort  
BO  3D

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

## AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.

Org.nr. 987726172

Email: anders.bryhn@online.no

Mobiltf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. [www.BO3D.no](http://www.BO3D.no)

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

[anders.bryhn@online.no](mailto:anders.bryhn@online.no)

934 37 861

Medlem av



AB TAKSERING  
& EIENDOM AS

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### 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

Andelsleilighet i boligblokk fra 1938. Sentralt beliggende på Sinsen ovenfor Carl Berners plass i veletablert område med kort vei til forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud. Det er gangavstand til bl.a. Løren området og Torshovdalen.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Opprinnelig planløsning er ombygget. Det er åpen kjøkkenløsning mot stue. Det er gode dagslysforhold. Det må påregnes oppgraderinger/utbedringer.

Adkomst til felles trappegang via gangvei på felles, åpent gårdsrom.

Utsikt til området rundt med gate, bebyggelse, gårdsrom og uteområder.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:  
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 406,02,-

Opparbeidet tomt. Asfaltert gårds plass. Enkel beplantning.

Parkering for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 62 seksjoner.

Norges Eiendommer opplyser:  
Kirkesogn: Sinsen  
Grunnkrets: Sinsen rode 7  
Valgkrets: Sinsen skole  
Skolekrets: Sinsen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

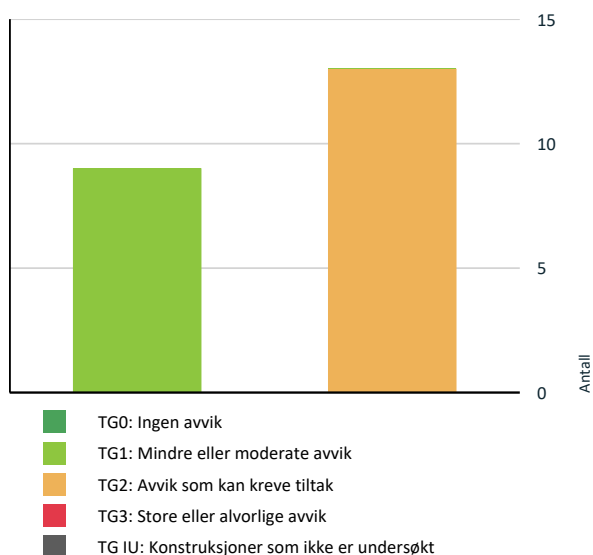
#### TAKHØYDE

Takhøyde målt til 2,72m i stue.

MERK: Ett soverom har ikke vindu, kun balkongdør.

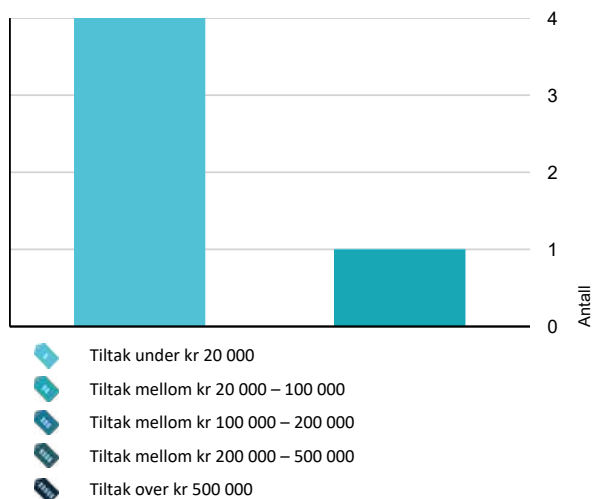
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

##### 102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- Utendig > Balkong [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpspumpe [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

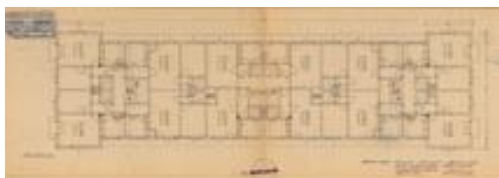
#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



### Byggeår

1938

### Kommentar

Iflg. Kartverket

### Standard

Bygningstype: Boligblokk  
Bygningsstatus: Tatt i bruk  
Godkjent dato: -  
Igangsatt dato: -  
Tatt i bruk dato: 01.01.1938  
Kilde: Kartverket

### Vedlikehold

Større vedlikehold og rehabilitering  
2018 - 2019 Tilstandsrapport av bygget Varighet 10 år  
2016 Oppussing av oppganger og vaskerier  
2010 - 2010 Utbedring varmtvann i nr.14-16  
2010 - 2011 Sprekkdannelser i balkong  
2006 - 2007 Vedlikehold og oppgradering av rørstamme  
2005 Oppganger og vaskerier pusset opp. Belysning ble skiftet ut i både utendørs og i oppganger  
2005 Dører på baksiden skiftet ut  
2005 uteområdene ble asfaltert Det ble lagt kantstein rundt tomta og brostein med sykkelstativ foran dørene.  
2005 Nye bed  
2004 Fasaderehabilitering Med tilleggisolering og balkongoppussing  
2001 Nye dører  
2001 - 2002 Nye fyrkjeler og elektrokjeler  
1989 Nye vinduer

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolérglass i treramme datert 88.

Årstall: 1988

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Vinduer subber mot karm. Ikke sikkerhetshasper.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær klar over avvik. Utskifting av vinduer bør påregnes innen kort tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



Vindustype



Slitasje



Vindustype



Vindustype

## TO 1 Inngangsdør

### Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.



Boenhetsnummer



Inngangsdør



Inngangsdør

## TO 2 Balkongdør

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Balkongdør med isolérglass datert 88.

Årstall: 1988

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje.  
Dels defekt håndtak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndtak må utskiftes. Evt. anbefales det utskifting av døren.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Balkongdør



Sprekkdannelse i treverket utendørs.



Dels defekt håndtak.

## **TG 2** Balkong

### Beskrivelse

Balkong med adkomst fra ett rom. Bygget med støpt betongdekke og rekkverk i metall.  
Ved nedbør er det naturlig avrenning.

Rekkverk høyde: 100,5 cm  
Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Originalte konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell vedlikehold må påregnes.

# Tilstandsrapport



Balkong



Balkong



Balkong

## **TG 1** Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

### Beskrivelse

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner iht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

## INNVEDIG

### **TG 1** Overflater

#### Beskrivelse

Gulvflater består av: Laminat. Fliser.

Veggflater består av: Malt glassfiberstrø. Malte plater. Fliser på bad.

Himlinger består av: Malt betong. Malte plater på bad.

Det gis hovedsaklig TG1 men det er også stedvise sår og bruksmerker som gis TG2.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

# Tilstandsrapport



Overflater



Overflater



Overflater



Overflater

## **TG 2** Etasjeskille

### Beskrivelse

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG ETT SOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 11 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 17 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

# Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Støpte trapper i fellesgang.



Felles trappegang.

## TO 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Nyere slagdører med glatte dørblad.

# Tilstandsrapport



Innerdør



Innerdør



Noe merker i dette dørbladet gis TG2, ingen praktisk betydning mht. bruk.

## VÅTROM

### 4. ETASJE, LEILIGHET > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Sinsenveien 14 - 18 - Rehabilitering av våtrom.  
Ferdigattest er datert 18.juni 2007.

Søknad om tillatelse ett trinn: Datert 13.sept 2004. "Søknaden omfatter rehabilitering av bad over 5 etasjer i boligblokk."

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Årstall: 2007

### 4. ETASJE, LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Litt svertesopp i dusj, minimalt.

Årstall: 2007

# Tilstandsrapport



Dusjhjørne



Overflate



Malte plater.



Overflater

## 4. ETASJE, LEILIGHET > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 24 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall  $\geq 1:100$  på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Evt. membranoppkant  $\geq 15$ mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall  $\geq 1:50$  målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2007

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

# Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

## 4. ETASJE, LEILIGHET > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusjhjørnet.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2007

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

# Tilstandsrapport



Plastsluk



Overgang ved dørte



Overgang ved dørterskel.

## 4. ETASJE, LEILIGHET > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servant med blandebatteri. Dusjhjørne med dusjdører. Toalett. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2007

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servanten har krakkelert i bunn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av servant.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Krakkelering i servant.



Dusj



Opplegg til vaskemaskin.



Toalett

## 4. ETASJE, LEILIGHET > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet. Luftespalte under dørrbladet.

Årstall: 2007

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Minimal luftespalte under dørrbladet.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dersom tillatt i borettslaget og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.



Lufteventil



Minimal luftespalte.

## 4. ETASJE, LEILIGHET > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av

# Tilstandsrapport

baderommet helst der det erfaringsmessig forekommer skader.  
Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat gjorde ingen unormale utslag.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med metallhåndtak, laminat benkeplater, stålkum med blandebatteri, plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svelling på undersiden av benkeplate ved kum på høyre siden av benkeplaten.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over det.



Svelling



Kjøkken



Upraktisk plassering av innkassing. Innhold er ikke besiktiget.

### 4. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

### Vurdering av avvik:

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

Lys fungerer ikke. Stekefett mellom deksel og brytere.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting av ventilator.

**Kostnadsestimert: Under 20 000**



Kjøkkenventilator med kullfilter.



Kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Type rør: Kobberrør og plastrør.

Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drencspalte i vegg på baderommet.

Røranvisning/dokumentasjon: Ukjent for takstmann

Hovedstoppekran for boligen: Over himling på baderommet. Ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

### TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

### TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

# Tilstandsrapport



Røropplegg på kjøkkenet.



Blendet rør på ett soverom (tidligere kjøkken).



Stoppekraner stenger vanntilførselen 100%.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør fra 2007.

Generelle levetidsbetraktning

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2007



Avløpsrør i rød farge.

## TG 2 Avløpspumpe

### Beskrivelse

Elektrisk drevet avløpspumpe med flottør funksjon i underskap på kjøkkenet. Ble testet og fungerte fint på befaringsdagen.

Siste service: Ukjent

# Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Ukjent

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon.  
Ukjent alder.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anbefales en kontroll/ettersyn av avløpspumpen gjort av rørlegger dersom det ikke har vært gjort nylig.



Avløpspumpe

## 1 TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

**Vurdering av avvik:**

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

Soverommet med balkongdør har hverken luftespalte eller lufteluke i yttervegg.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Ingen ventilasjon i dette rommet.



Lufteluke og luftespalte.



Luftespalte



Lufteluke og luftespalte.

## **TO 1** Oppvarming

### Beskrivelse

Varmekabler på badrom. Radiatorvarme. Det gis TG1 som varmekilder.



Varmekabler på badrom.



Radiatorer



Ingen varmekilde på dette rommet.

## Varmesentral

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Felles sentralfyring i boligselskapet. Tilknyttet fjernvarme. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

## TG 1 Alarm- og signalanlegg

### Beskrivelse

Dørcalling.

Internett.

Felles brannvarslingsanlegg: Nei

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.

Komfyrvakt: Ja, over koketoppen.

Sprinkleranlegg: Nei

Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.  
Kilde: <https://www.dsb.no>

### TEK10

Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

### TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.



## TG 2 Vannbåren varme

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Vannbåren radiatorer, original type.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



Radiator

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap uten forbruksmålere er plassert i fellesgang.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- Hovedbryter: 32 Amp iflg. kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**Ukjent**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Evt. samsvarserklæring gjort i leiligheten er ukjent for takstmann.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

# Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Ja**

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?

**Nei**

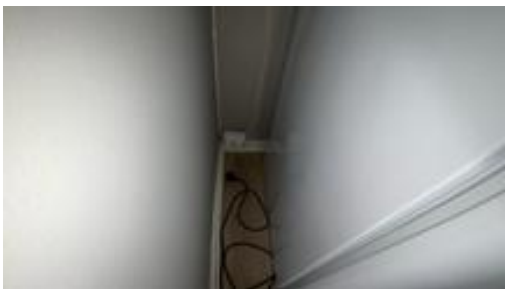
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Løs stikkontakt bak kjøleskapet.

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.



Løs stikkontakt.



El.skap

KURS NR.	BESKRIVELSE	SIKRINGS	UTVIKLET	UTVIKLET
1	AVBRYTERE / D.V.			
2	STIKK PÅ STIKK			
3	STIKK KJØLESKAP	f		
4	STIKK AV BYGG			
5	STIKK AV BYGG	f		
6	STIKK AV BYGG			
7	STIKK AV BYGG			
8				
9				
10				

Kursanvisning

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:  
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningmur, flom- og rasfare.

### BRANNCHELLER

Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegges lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

### RADON

Radon er ikke aktuelt for denne leiligheten da den ligger høyere enn 3.etasje.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

Vær klar over lavt rekkverk.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.etasje, leilighet	53			53	9
Kjellerbod		2		2	
<b>SUM</b>	<b>53</b>	<b>2</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>55</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje, leilighet	Entré, soverom, stue, soverom 2, soverom 3, kjøkken, bad		
Kjellerbod		Kjellerbod	

### Kommentar

Kjellerbod er ca. 2m2 (BRA-e).

Balkong er 8,5m2 som avrundes opp til nærmeste hele tall 9m2 (TBA).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

MERK: Det minste soverommet er 5,39m2 som er under dagens anbefalte minste størrelse for rom til varig opphold. "For boenhet anbefales et minste areal på 7 m2 for rom for varig opphold. Kilde: Byggeteknisk forskrift (TEK10), § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal."

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TAKHØYDE

Takhøyde målt til 2,72m i stue.

MERK: Ett soverom har ikke vindu, kun balkongdør.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ikke utover at det er avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Anders Jørgen Bryhn. Nøkkel utlevert av eiendomsmeidler.	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	237		0	2240.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sinsenveien 14

### Hjemmelshaver

Sinsen Holding AS

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
40/SINSENVEIEN 14-18 BORETTSLAG	919170204	40	Malling & Co Forvaltning AS Postboks 1883 Vika 0124 OSLO	Sinsen Holding AS

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	7 510    31.12.2025	233 386    31.12.2025

## Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

### Kommentar

Ikke opplyst

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig gate. Felles hovedinngang inn fra felles gangvei/gårdsplass.

### Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

### Regulering

S-5239

Vedtatt: 20.11.2024

Formål: Bevaring kulturmiljø, Boligbebyggelse

### Om tomten

Svakt skrånende tomt. Frittliggende bebyggelse.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige

### Avtalenr

91093568

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Felles polise for borettslaget

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har formidlet opplysninger via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Eqne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømmingsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerværket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

## STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

# Forutsetninger

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggarbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/fildsted utført av Brann- og rømmingsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

---

Christoffer Borgenvik

9578-5999-4-1241730

2026-05-07 13:34:28

---



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato  
7. mai 2026

Oppdragsnummer  
29-0163/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Sinsenveien 14, 0572 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Torshov
<b>Selgere</b> Sinsen Holding AS	
<b>Fullmektige</b> Christoffer Borgenvik for Sinsen Holding AS	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 26. mars 2024	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Ja. Sinsen Holding AS
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Nei
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Nei	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 1160848 Forsikret i: IF	

## Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp-skader?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

## **Offentlige og private forhold**

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

---

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

Oppdragsnummer: 29-0163/26

# Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Christoffer Borgenvik**

Dato

**2026-05-07**

Identifikasjon



Christoffer Borgenvik



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

Sagene Eiendomsmegling AS  
 Vogts gate 47A  
 0477OSLO

**Deres ref.:** 29-0163/26  
**Vår ref.:** 676-1-05/9740  
**Dato:** 12.05.2026

## EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sinsenveien 14-18 Borettslag.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

### EIENDOMMEN

<b>Sameie/borettslag:</b>	<b>Sinsenveien 14-18 Borettslag</b>
Organisasjonsnummer:	919170204
Gårds- og bruksnummer:	83 / 237
Seksjons-/andelsnummer:	05
Adresse:	Sinsenveien 14, 0572 OSLO
Eier/medeier:	Sinsen Holding AS

## FELLESKOSTNADER

Varme/varmtvann	660,00
Felleskostnader borettslag	1 600,00
Felleskostnader sameie	3 782,00
<b>Felleskostnader Månedlig:</b>	<b>kr. 6 042,00</b>

**NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.**

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

## FELLESGJELD

<b>Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:</b>	<b>kr. 35 877</b>
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 0

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

## FELLES LÅN

Sinsenveien 14-18 Borettslag har ingen lån per 12.05.2026

## PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Klient har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Det er ikke krav om at erverver må godkjennes av styret.
Utleie:	Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, ref. vedtekter 4.2.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 91093568
Nøkler:	Bestilling gjøres via styret.
Skilt:	Bestilling gjøres via styret.
Øvrig informasjon:	ECIT Norian har beregnet andel fellesgjeld pr. 31.12.24. Det tas forbehold om eventuelle avvik/feil da vi ikke har innrapporterte tall fra tidlige regnskapsførere å sammenligne med. Tidligere regnskapsfører Malling har ikke innrapportert tredjepartsopplysninger for 2024.

## EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
<b>Kjøper (fakturamottaker)*:</b>	navn
	<b>fullt personnummer *</b>
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	<b>fullt personnummer *</b>
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

\* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

\* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

## RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 12.05.2026:	kr. 6 182,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

## GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
<b>Avklaring av forkjøpsrett per utlysning</b>	<b>Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)</b>
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
<b>Eierskiftegebyr per seksjon/andel</b>	<b>Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)</b>
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)
<b>Overdragelse av parkering/garasje per plass</b>	<b>Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)</b>

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

## KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Andreas Greve-Isdahl
Epost:	Sinsenveien14-18@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

## FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

## VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

## EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS  
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde  
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO  
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0163/26 . Vår ref.: 1049-1-40

Dato: 07.05.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Sinsenveien 14-16-18  
Organisasjonsnr: 971258497  
Seksjonseier: Sinsenveien 14-18 Borettslag  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 40  
Adresse: Sinsenveien 14, 0572 OSLO  
Seksjonsnummer: 40  
Gnr. 83  
Bnr. 237

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91093568.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, 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.

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98207360457  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,55%  
Restsaldo 5 415 970,00  
Innfrielsesdato: 30.10.2031  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208466062  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,55%  
Restsaldo 7 234 013,00  
Innfrielsesdato: 30.03.2055  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 406,02,-

**Herav:**

A konto oppvarming  
Felleskostnader

Pr. dags dato  
661,00  
4 745,02

Evt. fremtidig endring:

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 044,-  
Fradragsberettigede kostnader: 13 769,-  
Annen formue: 7 510,-  
Gjeld: 233 386,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Låne nummer:	98207360457
Restsaldo:	97 508,32
Kapitalkostnader:	1 764,52
Administrasjonsavtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Låne nummer:	98208466062
Restsaldo:	130 489,53
Kapitalkostnader:	840,15
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 227 997,85,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: [rushil.kumar.pathak@obos.no](mailto:rushil.kumar.pathak@obos.no) eller telefon: 22 86 83 08.

**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 framgår 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/Patrick Jacob Loo Tee, e-post: [sinservn14-16-18@styrommet.no](mailto:sinservn14-16-18@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

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

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1049

SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 12:00 og lukker 24. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1049>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18

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**

Rushil Pathak fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Markus Husby 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.

#### **Vedlegg**

1. 1049 Sameiet Sinsenveien 14-16-18 Revisjonsberetning.pdf
2. 1049 SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18 Årsregnskap 2025.pdf
3. 1049 Sinsenveien 16 Årsregnskap kommentarer 2025.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000 kr

#### **Styrets innstilling**

Det er økt styrehonorar sats, pga mye arbeid med tanke på rehabilitering av balkong og fasade ifjor. Det innebar mange timer med entreprenør og prosjektleder i OBOS, vi klarte også å holde oss under fastsatt budsjett.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 140 000 kr

#### **Vedlegg**

4. 7.20 1049 - Budsjettkontroll 7 - 01.09.2025 (ID 220809).pdf
-

## Styrets årsrapport

Styret har i 2025 jobbet med entreprenører og prosjektleder ibm med rehabilitering av balkong og fasade. Styret har deltatt på prosjektmøter hver 2 uke gjennom prosjekteringen. Rammer og dører ble malt under prosjekt, men bør tenkes utskiftning ila 5-6 år

Prosjektet ble ferdigstilt sommer 2025.

Det har vært avholdt lett vår dugnad.

avholdt 3 styremøter.

løpende styrearbeid og Adhoc, besvarelse av henvendelser fra beboere og andre.

Skadedyrbekjemepelse og gjort tiltak i fellesarealer og boliger.

Økonomiplanlegging av felleskostnader med tanke på låneopptak.

Til årsmøtet i SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2025</li><li>Resultatregnskap 2025</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-27 14:01:33 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: M10S3-KQDPJ-5WWQM-DJVGW-BHAGH-FE703

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

**SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18**  
**ORG.NR. 971258497, KLIENTNR. 1049**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 038 589	2 722 852	3 035 000	3 653 760
Vaskeri		0	365	0	0
Energi 2024	9	274 956	274 956	0	0
Andre inntekter	3	14 000	-65	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 327 545</b>	<b>2 998 108</b>	<b>3 035 000</b>	<b>3 653 760</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-140 000
Avskrivninger	14	0	-42 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 749	-7 910	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-164 065	-157 755	-166 000	-173 470
Konsulenthonorar		-417 219	-4 864	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-6 868 439	-654 677	-828 000	-328 930
Forsikringer		-267 419	-231 198	-286 000	-320 320
Kommunale avgifter	8	-539 057	-496 185	-588 080	-617 047
Ladekostnader EL-bil		-31 020	-35 081	0	0
Energi 2024	9	-357 959	-545 866	0	0
Energi/fyring	10	-8 582	-4 981	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 800	-130 200	-180 000	-185 400
Andre driftskostnader	11	-219 014	-221 535	-238 500	-242 460
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 159 013</b>	<b>-2 635 443</b>	<b>-2 415 580</b>	<b>-2 046 987</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 831 469</b>	<b>362 665</b>	<b>619 420</b>	<b>1 606 773</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	57 990	50 562	0	0
Finanskostnader	13	-764 125	-495 666	-461 000	-811 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-706 135</b>	<b>-445 104</b>	<b>-461 000</b>	<b>-811 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-6 537 604</b>	<b>-82 439</b>	<b>158 420</b>	<b>795 773</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		-6 537 604	-82 439		

**SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18**  
**ORG.NR. 971258497, KLIENTNR. 1049**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	2	2
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		36 988	28 867
Energiavregning	15	124 541	83 003
Driftskonto OBOS-banken		180 806	2 334
Sparekonto OBOS-banken		265 149	498 713
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>607 485</b>	<b>612 917</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>607 487</b>	<b>612 919</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-12 536 611	-5 999 008
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-12 536 611</b>	<b>-5 999 008</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 949 183	6 449 739
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 949 183</b>	<b>6 449 739</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 028	29 271
Leverandørgjeld		78 204	126 254
Påløpte renter		4 648	2 554
Annen kortsiktig gjeld	18	35	4 109
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>194 915</b>	<b>162 188</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>607 487</b>	<b>612 919</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2026  
 Styret i Sameiet Sinsenveien 14-16-18

Patrick Jacob Loo Tee /S/      Susanne Larsen /S/      Jonas Stien /S/

**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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Bod	15 000
Felleskostnader	2 842 989
Parkering	94 850
Utleie	85 750
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 038 589</b>

**NOTE 3****ANDRE INNETEKTER**

Fakturering beboer	5 000
Nøkler	1 800
Utleie	7 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>14 000</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-90 000</b>

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-10 749
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-10 749</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygg Betong og Stein AS	-6 706 228
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 706 228</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-21 254
Drift/vedlikehold VVS	-12 538
Drift/vedlikehold elektro	-31 459
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 219
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 576
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 925
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-239
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 868 439</b>

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-326 973
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-211 841
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-539 057</b>

**NOTE 9****ENERGI 2024, UOPPGJORT****INNETEKTER 2024**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	274 956
<b>SUM INNETEKTER 2024</b>	<b>274 956</b>

**KOSTNADER 2024**

Fjernvarme	-357 959
<b>SUM KOSTNADER 2024</b>	<b>-357 959</b>

<b>SUM UOPPGJORT ENERGI 2024</b>	<b>-83 003</b>
----------------------------------	----------------

**NOTE 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-8 582
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-8 582</b>

**NOTE 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 626
Annet driftsmateriale	-1 299
Vaktmestertjenester	-66 943
Renhold ved firmaer	-85 588
Snørydding	-32 226
Gressklipping	-15 900
Andre driftskostnader	-1 645
Trykksaker	-82
Andre kontorkostnader	-4 587
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-3 133
Øreavrounding	63
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-219 014</b>

**NOTE 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	911
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 936
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 698
Kundeutbytte Gjensidige	24 917
Andre renteinntekter	1 528
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>57 990</b>

**NOTE 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-425 255
Pantegjeldsrenter	-338 540
Renter på leverandørgjeld	-329
Andre rentekostnader	-1
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-764 125</b>

**NOTE 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Tilgang 2022	40 506	
Avskrevet tidligere	-40 505	
		1
Ladebokser		
Tilgang 2022	87 000	
Avskrevet tidligere	-86 999	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE 15****ENERGIAVREGNING 2025****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-274 956
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-274 956</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	399 497
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>399 497</b>

**SUM ENERGIAVREGNING 2025, GJØRES OPP I 2026****124 541**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE 16****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, 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 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2011

-14 679 639

Nedbetalt tidligere

8 229 900

Nedbetalt i år

763 210

-5 686 529

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2025

-7 313 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

50 346

-7 262 654

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-12 949 183****NOTE 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger

-35

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-35**

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### Driftsinntekter:

Driftsinntektene i 2025 utgjorde **kr 3 327 545**.

Dette er høyere enn året før, men litt høyere enn budsjettet (budsjett kr 3 035 000) og skyldes særlig høyere innkrevde felleskostnader, som endte på kr 3 038 589.

### Driftskostnader

Driftskostnadene utgjorde **kr 9 159 013**, noe som er **betydelig høyere enn budsjettet** (2 415 580).

Hovedårsaken til dette er:

- Ekstraordinært vedlikeholdsprosjekt utført av Bygg Betong og Stein AS, kostnad kr 6 706 228.
- Økte kostnader innen drift og vedlikehold for brannsikring, elektro og utvendig anlegg.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd **kr –6 537 604**, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) **kr 412 570 kr** viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 412 570**.

**Budsjett 2026**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift **kr 328 930**.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

**Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oppdragsnr.: 240055  
 Kunde: Sameiet Sinsenveien 14-16-18  
 Prosjektnavn: 991049 Sameiet Sinsenveien 14-16-18 - Rehabilitering av balkonger 2023  
 Pr. dato: 01.09.2025

Utarbeidet av:



### BUDSJETT

KONTO	KOSTNADSART	BUDSJETT Inkl. mva.
901	Arkitekt	36 198
902	Byggeteknisk konsulent	
903	VVS Konsulent	
904	Elektrokonsulent	
905	Landskapsarkitekt	
906	Geoteknisk konsulent	
907	VVA Konsulent	
908	Prosjektledelse	250 508
909	Andre konsulenter	
911	Byggeledelse	520 000
912-914	Administrasjon	
915	Byggelånsrenter	
916	Kopiering	
917	Bygningsgebyr	
918	El. gebyr	
919	Andre gebyrer	
921	Forsikring	
922	Markedsføring	
929	Andre kostnader	
931	Tomtekostnader	
941	Entreprenør 1	6 113 996
942	Entreprenør 2	
943	Entreprenør 3	
961	El. anlegg	
971	Utomhusanlegg	
997	Refusjoner (tilskudd og/eller beboerrefusjoner)	
Byggherrerreserve - Sum av 901-971 (% eller sum)		0,5 % 34 604
Uforutsette kostnader - Sum av 901-971 (% eller sum)		10,0 % 692 070
Prisstigning		265 360
<b>SUM BUDSJETT</b>		<b>7 912 735</b>

Egne kommentarer eller utregninger til budsjett	KONTRAKT Inkl. mva.
Regning fra TE's ARK + 12% påslag	
Fakturert og estimert PL frem til byggestart	
PL og BL i byggefasen. Estimert 6,5 mnd. byggetid	
Dersom aktuelt, tas dette fra uforutsette kostnader. Det samme gjelder ev. ARK-tjenester videre i prosjektet.	
Pris fra TE pr. epost 11.11.24. Inkluderer opsjoner 2.2 og 2.12	
NB - legg inn negativt tall	
Ca. 4% prisstigning er estimert inn for TE og PL	

KONTO		KOSTNADSART	BUDSJETT	KONTRAKT	FAKTURERT (ATTESTERT)			GJENSTÅENDE			SUM	
			1	2	Budsjett/ kontrakt	BH-reserve/ uforutsett	Pris- stigning	Sum attestert	Budsjett/ kontrakt	Fastlagte BH-res./Ufor.	Antatte BH-res./Ufor.	TOTALT
					3	4	5	6 = 3+4+5	7 = 1 (el.2) - 3	8	9	10 = 6+7+8+9
901	Arkitekt		36 198		32 320			32 320	3 878			36 198
902	Byggeteknisk konsulent											
903	VVS Konsulent											
904	Elektrikerkonsulent											
905	Landskapsarkitekt											
906	Geoteknisk konsulent											
907	VVA Konsulent											
908	Prosjektledelse		250 508		165 000	82 683		247 683	85 508			333 190
909	Andre konsulenter											
911	Byggeledelse		520 000		320 000		6 766	326 766	200 000	6 766		533 532
912-914	Administrasjon											
915	Byggelånsrenter											
916	Kopiering											
917	Bygningsgebyr											
918	El. gebyr											
919	Andre gebyrer											
921	Forsikring											
922	Markedstøring											
929	Andre kostnader											
931	Tomtekostnader											
941	Entreprenør 1		6 113 996		6 113 996	576 012		6 690 008	0			6 690 008
942	Entreprenør 2											
943	Entreprenør 3											
961	El. anlegg											
971	Utomhusanlegg											
997	Refusjoner											
<b>Sum konto 901 - 997</b>			<b>6 920 702</b>		<b>6 631 316</b>	<b>658 695</b>	<b>6 766</b>	<b>7 296 776</b>	<b>289 386</b>	<b>6 766</b>		
									<b>SUM DISPONERTE KOSTNADER</b>			<b>7 592 929</b>
Byggherrerreserve (BH-res.)			34 604						Resterende byggherrerreserve			34 604
Uforutsette kostnader (Ufor.)			692 070						Resterende andre reserver			26 610
Prisstigning			265 360						Resterende prisstigning			258 594
<b>SUM BUDSJETT</b>			<b>7 912 735</b>						<b>ESTIMAT FOR TOTALE KOSTNADER</b>			<b>7 912 735</b>

240055 Sameiet Sinselveien 14-16-18		BYGGHERRE-RESERVE		UFORUTSETT		FAKTURERT			Tallene i grå felt legges inn eks. mva.		
KONTO	KOSTNADSART	Bestilte	Antatte	Bestilte	Antatte	Budsjett/ kontrakt	BH-reserve/ Uforutsett	Pris- stigning	Faktura nr.	Firma	Bilag nr.
<b>901 Arkitekt</b>		Sum inkl. mva.	0	0	0	0	32 320	0	0		
		Sum eks. mva.	0	0	0	0	25 856	0	0		
Akonto	1	Bistand sept-okt 2024					22 731			10008	Bryn Byggteknikk AS
	2	Utlegg vedlegg					3 125			10009	Bryn Byggteknikk AS
	3										
	4										
	5										
	6										
Endringer:	1										
(BH-reserve	2										
og uforutsett)	3										

240055 Sameiet Sinsenvelien 14-16-18		BYGGERE-RESERVE		UFORUTSETT		FAKTURERT			Tallene i grå felt legges inn eks. mva.		
KONTO	KOSTNADSART	Bestille	Antatte	Bestille	Antatte	Budsjett/ kontrakt	Endringer/ Uforutsett	Pris- stigning	Faktura nr.	Firma	Bilag nr.
<b>908 Prosjektledelse</b>		Sum inkl. mva.	0	0	82 683	0	165 000	82 683	0		
		Sum eks. mva.	0	0	66 146	0	132 000	66 146	0		
Akonto	1	Fase 1: Tilbudsmateriale				60 000			241 342	OBOS Prosjekt	
	2	Fase 1: Tilbudsmateriale				11 000			242 997	OBOS Prosjekt	
	3	Fase 2A: Evaluering og beslutningsgrunnlag				35 000			242 874	OBOS Prosjekt	
	4	Fase 2A: Evaluering og beslutningsgrunnlag				8 000			243 670	OBOS Prosjekt	
	5	Fase 2C: Kontrahering				18 000			246 562	OBOS Prosjekt	
	6										
Endringer:	1	Bistand med balkongrehab.			13 728			13 728	240 356	OBOS Prosjekt	
(BH-reserve	2	Bistand med balkongrehab.			21 518			21 518	240 678	OBOS Prosjekt	
og uforutsett)	3	Bistand med balkongrehab.			858			858	246 682	OBOS Prosjekt	
	4	Fase 0: Forberedende arbeider			2 574			2 574	240 679	OBOS Prosjekt	
	5	Fase 0: Forberedende arbeider			3 432			3 432	241 479	OBOS Prosjekt	
	6	Fase 0: Forberedende arbeider			2 574			2 574	241 944	OBOS Prosjekt	
	7	Fase 0: Forberedende arbeider			858			858	243 689	OBOS Prosjekt	
	8	Fase 2B: Bistand til beslutningsgrunnlag			1 716			1 716	242 998	OBOS Prosjekt	
	9	Fase 2B: Bistand til beslutningsgrunnlag			1 716			1 716	243 671	OBOS Prosjekt	
	10	Fase 2B: Bistand til beslutningsgrunnlag			4 290			4 290	244 538	OBOS Prosjekt	
	11	Fase 2B: Bistand til beslutningsgrunnlag			3 432			3 432	246 202	OBOS Prosjekt	
	12	Fase 2B: Bistand til beslutningsgrunnlag			1 716			1 716	242 883	OBOS Prosjekt	
	13	Fase 3A: Forberedelser til utførelsesperioden			658			658	250 087	OBOS Prosjekt	
	14	Fase 4: Oppfølging etter overtakelse			5 148			5 148	253 884	OBOS Prosjekt	
	15	Fase 4: Oppfølging etter overtakelse			1 728			1 728	253 934	OBOS Prosjekt	
	16										
<b>909 Andre konsulenter</b>		Sum inkl. mva.	0	0	0	0	0	0			
		Sum eks. mva.	0	0	0	0	0	0			
Akonto	1										
	2										
	3										
	4										
	5										
	6										
Endringer:	1										
(BH-reserve	2										
og uforutsett)	3										
	4										
	5										
	6										
<b>911 Byggeledelse</b>		Sum inkl. mva.	0	0	6 766	0	320 000	0	6 766		
		Sum eks. mva.	0	0	5 413	0	256 000	0	5 413		
Akonto	1	Fase 3B: Prosjekt- og byggeledelse - mars 25				64 000			251 429	OBOS Prosjekt	
	2	Fase 3B: Prosjekt- og byggeledelse - april 25				64 000			251 937	OBOS Prosjekt	
	3	Fase 3B: Prosjekt- og byggeledelse - mai 25				64 000			252 475	OBOS Prosjekt	
	4	Fase 3B: Prosjekt- og byggeledelse - juni 25				64 000			253 366	OBOS Prosjekt	
	5										
	6										
Endringer:	1	Prisjustering iht. avtale			5 413			5 413	253 367	OBOS Prosjekt	
(BH-reserve	2										
og uforutsett)	3										
	4										

240055 Sameiet Sinselveien 14-16-18			BYGGHERRE-RESERVE		UFORUTSETT		FAKTURERT			Tallene i grå felt legges inn eks. mva.		
KONTO	KOSTNADSART		Bestille	Antatte	Bestille	Antatte	Budsjett/ kontrakt	Endringer/ Uforutsett	Pris- stigning	Faktura nr.	Firma	Bilag nr.
941 Entreprenør 1			Sum inkl. mva.:	0	0	576 012	0	6 113 996	576 012	0		
			Sum eks. mva.:	0	0	460 810	0	4 891 197	460 810	0		
Akonto	1	A-konto 1					1 131 089				3875	Bygg Betong og Stein AS
	2	A-konto 2					1 131 089				3887	Bygg Betong og Stein AS
	3	A-konto 3					1 131 089				3908	Bygg Betong og Stein AS
	4	A-konto 4					1 131 089				3929	Bygg Betong og Stein AS
	5	Slutfaktura					366 840				3957	Bygg Betong og Stein AS
	6											
	7											
	8											
	9											
	10											
Endringer:	1	EM 1 - Rissutbedring - Fastpristilbud 26.04.25			160 000				160 000		3907	Bygg Betong og Stein AS
(BH-reserve og uforutsett)	2	EM 2 - Overflatebehandling av alle vinduer og balkongdører 26.04.25			298 200				298 200		3933	Bygg Betong og Stein AS
	3											
	4	EM 3 - Utbedring av råtne balkong dører			2 610				2 610		3934	Bygg Betong og Stein AS
	5											
	6											
	7											

Prosjektnr. **240055**  
 Byggherre: **Sameiet Sinsenveien 14-16-18**  
 Prosjektnavn: **991049 Sameiet Sinsenveien 14-16-18 - Rehabilitering av balkonger**  
 Pr. dato **01.09.2025**

Utarbeidet av:  


## REGNSKAP

KONTO	KOSTNADSART	BUDSJETT Inkl. mva.	Attestert	Antatt gjenstående	REGNSKAP Inkl. mva.
901	Arkitekt	36 198	32 320		32 320
902	Byggeteknisk konsulent				
903	VVS Konsulent				
904	Elektrokonsulent				
905	Landskapsarkitekt				
906	Geoteknisk konsulent				
907	VVA Konsulent				
908	Prosjektledelse	250 508	247 683		247 683
909	Andre konsulenter				
911	Byggeledelse	520 000	326 766	6 766	333 532
912-914	Administrasjon				
915	Byggelånsrenter				
916	Kopiering				
917	Bygningsgebyr				
918	El. gebyr				
919	Andre gebyrer				
921	Forsikring				
922	Informasjon				
929	Andre kostnader				
931	Tomtekostnader				
941	Entreprenør 1	6 113 996	6 690 008		6 690 008
942	Entreprenør 2				
943	Entreprenør 3				
961	El. anlegg				
971	Utomhusanlegg				
997	Refusjoner				
	<b>Sum konto 901 - 997</b>	<b>6 920 702</b>	<b>7 296 776</b>	<b>6 766</b>	
	Byggherrerreserve	34 604			
	Utforsatte kostnader	692 070			
	Prisstigning	265 360			
	<b>SUM BUDSJETT</b>	<b>7 912 735</b>			
				<b>SUM REGNSKAP</b>	<b>7 303 542</b>
				Avvik fra budsjett	609 193



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim



# Ekstraordinært årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1049

SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1049>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18

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

Patrick Jacob Loo Tee er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Susanne Larsen og Markus Husby 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

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tine Samsing

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Asperheim Holsæter
- Martine Jørgensen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håkon Skurtveit
-



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1049  
SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18

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 28. april kl. 09:00 og lukker 1. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1049>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av varamedlem

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18

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

Preben Rasmussen

---

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Patrick Loo Tee 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 å dekke årets resultat fra egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. Årsregnskap med kommentarer.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 90.000

---

Sak 6

### **Valg av varemedlem**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 vara 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara 1:

- Håkon Skurtveit

**Valg av 1 vara 2** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara 2:

- Markus Husby
-

## Styrets årsrapport

### 2024 styrets arbeid

- Holdt styremøter
- Engasjert OBOS prosjekt til bistand ved balkong og rehabiliteringsarbeid
- Møter med mulige entreprenører.
- Div. befaringer og testinger på balkonger
- Brannvernkontroll januar 2025
- Oppgradering av fibernet
- Dugnad
- Nabovarsel mottatt ifb med området rundt Sinsenveien og fremtidig planlegging av området og blokker.
- Løpende nyhetsoppdatering/oppdateringer på Vibbo
- Etter at vi har hatt en del runder under rehabilitering av balkong, har vi sett av vinduer bør skiftes ut. Dette kan tenkes seg å gjøre i løpet av 6-7 år. Sameiet gjeld som ble tatt opp ifb med rehabilitering av bad er nedbetalt i år 2031. Estimert pris i dag er ca 10.000-12.000kr pr vindu. Totalpris 3-4 mill (dagens pris). Sak tas eventuelt i senere årsmøter når det nærmer seg.

## **ÅRSREGNSKAPET**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 449 998.

### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentmøkkel: 7K7A8-H2IOE-WOE22-V4IZF-TF3FC-AB415

**SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18**  
**ORG.NR. 971 258 497, KUNDENR. 1049**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 712 352	2 587 075	2 950 125	3 035 000
Energi tidligere år	10	274 956	0	0	0
Andre inntekter	3	10 800	81 934	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 998 108</b>	<b>2 669 009</b>	<b>2 950 125</b>	<b>3 035 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-11 280	-12 690	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-80 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-42 500	-42 502	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 910	-9 416	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-157 755	-149 815	-158 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-4 864	-5 675	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-654 677	-276 589	-1 058 000	-828 000
Forsikringer		-231 198	-215 956	-238 000	-286 000
Kommunale avgifter	9	-496 185	-427 959	-490 700	-588 080
Ladekostnader EL-bil		-35 081	-46 239	0	0
Energi tidligere år	10	-545 866	0	0	0
Energi/fyring		-4 981	-4 575	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-130 201	-121 679	-130 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-221 535	-254 327	-210 500	-238 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 635 443</b>	<b>-1 646 012</b>	<b>-2 413 890</b>	<b>-2 415 580</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>362 665</b>	<b>1 022 997</b>	<b>536 235</b>	<b>619 420</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	50 562	50 608	0	0
Finanskostnader	13	-495 666	-471 174	-504 000	-461 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-445 104</b>	<b>-420 566</b>	<b>-504 000</b>	<b>-461 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-82 439</b>	<b>602 430</b>	<b>32 235</b>	<b>158 420</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-82 439	0		
Reduksjon udekket tap		0	602 430		

**SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18**  
**ORG.NR. 971 258 497, KUNDENR. 1049**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	2	42 502
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2</b>	<b>42 502</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		28 867	55 506
Energiavregning 2024	15	83 003	270 910
Forskuddsbetalte kostnader		0	10 140
Driftskonto OBOS-banken		2 334	47 709
Sparekonto OBOS-banken		498 713	1 030 429
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>612 917</b>	<b>1 414 695</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>612 919</b>	<b>1 457 197</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-5 999 008	-5 916 569
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 999 008</b>	<b>-5 916 569</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 449 739	7 154 426
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 449 739</b>	<b>7 154 426</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 271	29 336
Leverandørgjeld		126 254	87 767
Påløpte renter		2 554	44 869
Påløpte avdrag		0	57 368
Annen kortsiktig gjeld	18	4 109	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>162 188</b>	<b>219 340</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>612 919</b>	<b>1 457 197</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, __.__.2025			
Styret i Sameiet Sinsenveien 14-16-18			
Patrick Jacob Tee	Susanne Larsen	Jonas Stien	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 522 052
Parkering	108 500
Utleie	66 500
Bod	14 800
Strøm	500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 712 352</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	120
Nøkler	3 115
Utleie	7 200
Vaskeri	365
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>10 800</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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 90 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 910.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 864
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 864</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oppstartskostnader, Ødegård og Lund AS	-119 934
Prosjektledelse, OBOS Prosjekt AS	-215 398
Hovedentreprenør I, Bygg Betong og Stein AS	-164 948
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-500 279</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-64 333
Drift/vedlikehold VVS	-32 742
Drift/vedlikehold elektro	-20 961
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 050
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 312
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-654 677</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-294 159
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-201 753
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-496 185</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI TIDLIGERE ÅR, UOPPGJORT**

**INNTEKTER 2023**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	274 956
<b>SUM INNTEKTER 2023</b>	<b>274 956</b>

**KOSTNADER 2023**

Fjernvarme	-429 437
<b>SUM KOSTNADER 2023</b>	<b>-429 437</b>

<b>SUM ENERGI 2023</b>	<b>-154 481</b>
------------------------	-----------------

SUM ENERGI UOPPGJORT FØR 2023	-116 429
<b>SUM ENERGI 2023 OG TIDLIGERE ÅR</b>	<b>-270 910</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 637
Annet driftsmateriale	-1 860
Vaktmestertjenester	-66 495
Renhold ved firmaer	-80 772
Snørydding	-39 045
Gressklipping	-16 063
Andre fremmede tjenester	-1 472
Kontor- og datarekvisita	-450
Andre kontorkostnader	-553
Bank- og kortgebyr	-3 189
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-221 535</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	23 933
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 405
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 224
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>50 562</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-495 159
Renter på leverandørgjeld	-507
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-495 666</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Tilgang 2022	40 506	
Avskrevet tidligere	-27 004	
Avskrevet i år	-13501	
		1
Ladebokser		
Tilgang 2022	87 000	
Avskrevet tidligere	-58 000	
Avskrevet i år	-28 999	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-42 500</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING 2024**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-274 956
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-274 956</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	357 959
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>357 959</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING 2024, gjøres opp i 2025</b>	<b>83 003</b>
--	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 16****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

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 20 år.

	-14 679
Opprinnelig 2011	639
Nedbetalt tidligere	7 525 213
Nedbetalt i år	704 687
	-6 449 739
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 449 739</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**Annen påløpt kostnad, Plug Pay AS og Fjordkraft, kostnad 2024, betalt i  
2025

---

-4 109**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

---

**-4 109**



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: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 SINSENVEIEN 14-16-18

Organisasjonsnummer: 971258497

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 09:00 til 1. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

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:

Preben Rasmussen



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Patrick Loo Tee er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

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: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets resultat fra egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 90.000

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av varamedlem

### Vara 1 (1 år)

Følgende ble valgt:

Håkon Skurtveit (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Håkon Skurtveit

### Vara 2 (1 år)

Følgende ble valgt:

Markus Husby (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Markus Husby

Preben Rasmussen /s/

Patric Tee /s/

**V E D T E K T E R**  
**FOR SAMEIE SINSENVEIEN 14-16-18**

Vedtatt i årsmøte 08.april 2021 i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr 65  
(Endret på årsmøte 07.04.21)

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Sameiet Sinsenveien 14-16-18 (heretter sameiet) og har gårdsnummer 83 og bruksnummer 237 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.mai 1964.

Sameiet består av totalt 62 seksjoner, herav 60 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

**2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

**Bebyggelsen og tomten**

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

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

**Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 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 3 ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

**Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

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

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

### **Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

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

### **Dyrehold**

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

## **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, (kalt sameieandel i % i oppdelingsbegjæringens fordelingsliste).

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

De kostnader som faktureres sameiet med like deler per seksjon kan styret vedta skal dekkes av seksjonseierne med like deler.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

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

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

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

## **4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE**

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

## **5. VEDLIKEHOLD**

### **Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med 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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Radiator og rør frem til tilkobling på hovedrør inne i den enkelte leilighet er eiers ansvar å vedlikeholde. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

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

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

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

Seksjonseier plikter å holde balkongen utenfor egen seksjon fri for alle gjenstander, og for å kontrollere at skilleportene mellom seksjonene lar seg åpne begge veier. Seksjonseier skal holde balkongen forsvarlig ren for blant annet dueskitt. Rist ved vannledningsløp holdes åpen. Dette av hensyn til naboer og generell hygiene, og av hensyn til bygningen.

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

### **Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles

installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### **Bygningsmessige arbeider**

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

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

### **Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

### **Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

### **Fellesregler om forsikringskader**

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

### **Vedlikeholdsfond**

*Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.*

## **6. MISLIGHOL**

### **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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## **7. ÅRSMØTET**

### **Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

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

### **Ordinært årsmøte**

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

### **Ekstraordinært årsmøte**

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

### **Innkalling til årsmøte**

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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

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

### **Saker årsmøtet skal behandle**

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsrapport
- b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
- c) fastsette styrets honorar for foregående kalenderår
- d) velge styremedlemmer
- e) valg av revisor når det er nødvendig

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

### **Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **Hvem som kan delta på årsmøtet**

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

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

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

### **Ledelse av årsmøtet**

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

### **Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

### **Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

### **Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet

- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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 seksjonseierne.

### **Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **Protokoll fra årsmøtet**

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

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er til stede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## **8. STYRET**

### **Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 andre medlemmer (minimum 3, inklusive styreleder) og varamedlemmer.

### **Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

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

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

### **Styremøter**

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

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

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

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

### **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.

### **Styrets beslutningsmyndighet.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **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.

### **Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

## **9. FORRETNINGSFØRER**

### **Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

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

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### **Forretningsførers beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

## **Inhabilitet**

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

## **10. REGNSKAP OG REVISJON**

### **Plikt til å føre regnskap**

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### **Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

## **11. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

*12. Husordensreglene skal vedtas på det ordinære årsmøtet og kan kun endres etter vedtak i årsmøtet. Seksjonseierne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.*

## **13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

## HUSORDENSREGLER

For at beboerne i eiendommen skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene og et trivelig miljø, er alle ansvarlige for at bestemmelsene i disse husordensregler overholdes.

### § 1

#### VEDLIKEHOLDSPLIKT

Beboerne skal på egen bekostning sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor leilighetene med tilhørende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f.eks. maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, samt oppsteking og istandsetting av vann- og avløpsrør fra tilkobling på vertikale hovedrør i den enkelte seksjon.

Bad som pusses opp må settes i stand etter byggebransjens egen våtromsnorm. Benytt håndverker med våtromssertifikat.

Dusjing rett på gulvet må ikke forekomme med mindre forskriftsmessig membran er lagt.

Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i klosettet. Dette gjelder også håravfall, fyrstikker og liknende gjenstander som kan tilstoppe røropplegget. Sluket må renses to ganger pr. år. Etsende produkter som for eksempel Plumbo må ikke benyttes.

Beboerne plikter å holde vedlike ledninger og innredninger som de selv har satt opp.

Oppsetting av egen antenne tillates ikke, idet festeanordningene til denne typen antenner lager skader i fasaden og det ser ikke pent ut. Sameiet er tilknyttet et felles antenneopplegg.

Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse og dørtelefonanlegget (ringeklokkene). Det tillates kun benyttet standard skilt for sameiet. Styret bestemmer hvilken type skilt som skal brukes. Kostnadene til postkasse- og ringeklokkeskilt dekkes av seksjonseier.

### § 2

#### SØPPEL, AVFALL OG ANNET SKROT

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. Dette gjelder også i oppgangen utenfor leilighetsdørene. Husholdningssøppel skal legges i dertil egnede containere som er plassert i eiendommens søppelrom/søppelhus. Pappesker brettes sammen og legges i containere for papir.

Annet skrot som f.eks. utskiftet innredning etter modernisering, gammelt inventar etc. skal ikke settes i søppelrom eller fellesrom i kjellerne. Bortkjøring av forannevnte må hver enkelt ordne selv, da dette er sameiet uvedkommende. Kontakt eventuelt vaktmesterfirmaet for bestilling av bortkjøring.

Det er satt opp papirkurver ved postkassene. Disse skal kun benyttes til reklame. Øvrig søppel må bringes til søppelrommet/søppelhuset.

Trappevask besørjes av eksternt firma. Utgiftene til dette dekkes gjennom husleia.

Det skal ikke settes gjenstander på brannbalkongene (balkongene på langveggene) da dette er rømningsvei ved brann.

### § 3

#### DUEPLAGE / ANDRE PLAGER

Det er forbudt å kaste eller legge ut mat til fuglene. Brød eller andre matrester kan trekke til seg mus og rotter, samtidig som eiendommen ikke blir kvitt dueplagen den er belemret med.

#### § 4

##### **ORDEN I OPPGANGER OG KJELLERE / BILPARKERING**

Inngangsdører, kjellerdører og dører mellom oppganger og kjellere skal alltid være låst. Sykler, barnevogner o.l. skal plasseres på dertil anviste steder. Pga. brannsikkerheten skal kjellergangene holdes fri for gjenstander.

Biler skal kun parkeres på anviste plasser og aldri foran inngangsparti. Feilparkerte biler blir borttauert uten varsel. Sørg for at besøkende varsles.

Unødig tomgangskjøring skal unngås da dette medfører at eksos trekker inn i leilighetene. Slå av motoren når bilen står i ro.

Parkeringsplasser tildeles av styret og administreres i det daglige av forretningsfører. Fremleie er ikke tillatt. For øvrig vises til egen leieavtale vedrørende bruk av parkeringsplasser.

#### § 5

##### **BEHANDLING AV LEILIGHETENE**

Dersom det oppstår lekkasje i vannrør, må vanntilførselen straks stenges. Inntil dette blir gjort, må man forsøke å begrense vannskaden mest mulig. Vaktmester eller rørlegger må varsles snarest.

#### § 6

##### **RO OG ORDEN**

Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være ro i leilighetene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg o.l. må ikke brukes i den grad at det generer naboene. Det må ikke spilles for åpne vinduer/dører. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl. 2300, men man plikter da å informere naboene. Dog må man dempe musikken om natten.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 2100.

Boring i vegger, tak og gulv, samt banking bør helst skje på dagtid. Dette kan også utføres innen kl. 2100 på hverdager eller mellom 1000 og 1800 på lørdager, og ikke på søn- eller helligdager. Naboer må gjøres kjent med forestående virksomhet.

Risting av tøy fra balkonger og vinduer i leilighetene er ikke tillatt. Sigarettstumper o.l. må ikke kastes fra balkonger eller vinduer.

Bruk av kullgrill på balkonger er ikke tillatt.

#### § 7

##### **RØYKING FELLESAREALER**

Det er ikke tillatt å røyke utenfor sameiets inngangspartier, samt innendørs fellesarealer.

#### § 8

##### **DYREHOLD**

Dyrehold (hund/katt) tillates kun dersom dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

### § 9 VASKERIENE

Sameiet har to vaskerier, henholdsvis i kjelleren i oppgang 14 og 18. Leilighetene er fordelt på vaskeriene som følger:

- Vaskeri i nr 14:                   - Alle leilighetene i nr 14  
                                      - Leilighetene i 1.-3. etg i nr 16
- Vaskeri i nr 18:                   - Leilighetene i 4.-5. etg i nr 16  
                                      - Alle leilighetene i nr 18

Kostnadene til bruk av vaskeriene dekkes gjennom husleien. Hver enkelt må selv holde vaskemidler.

Vasketidene er:	
Mandag – Fredag	0800 - 2100
Lørdag	0800 - 1800
Søndag	1200 - 1800

Vasking utenfor disse tidene tillates ikke. Vaskeriene bråker og er sjenerende for de som har leiligheter like over. Vaskemaskiner/tørketromler som brukes utenfor disse tidene kan bli stoppet og klærne tatt ut.

For å bruke vaskeriet må man reservere vasketid. Dette gjøres ved å henge en hengelås merket med seksjons/leilighetsnummer på tavla i det aktuelle vaskeriet. Hver leilighet kan kun ha en hengelås på tavla til en hver tid.

Umerkede hengelåser regnes ikke med, dvs at det ikke er å anse som reservert tid. Hengelåser som ikke er merket klippes uten forvarsel.

Sørg for å holde orden og rydd etter deg. Klær som ikke blir hentet i løpet av 2 dager kan bli kastet uten forvarsel. For tørkeskapene gjelder det samme. Sørg for å hente klærne. Sørg også for at det er tilstrekkelig med lufting i vaskeriene. Tidvis er luftfuktigheten så høy at klærne ikke tørker. Man kan da sette vinduene i luftestilling, dvs at de åpnes i toppkant. Husk å lukke vinduene etter tørkingen.

### § 10 ERSTATNINGSPLIKT

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Ved utleie har eieren av seksjonen det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå p.g.a. leietakeren.

### § 11 RESTANSER VED SALG

Den sameier som selger sin seksjon, plikter å være å jour med betaling av fellesutgifter, brenselavdrag og/eller andre fastsatte utgifter.

Dersom dette ikke overholdes, har styret eller forretningsfører fullmakt til å gjøre krav gjeldende overfor den nye sameieren. Den som kjøper en seksjon hvor det forekommer restanser fra tidligere eier, hefter således for disse og må i tilfelle gjøre regresskrav overfor selgeren.

## **2 - Vedtekter for Sinsenveien 14-18 Borettslag**

Følgende vedtekter ble protokollert:

### **1 INNLEDENDE BESTEMMELSER**

#### **1.1 Formål**

Sinsenveien 14-18 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

#### **1.2 Forretningskontor og forretningsførsel**

Borettslaget ligger i, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget v/ styret engasjerer forretningsfører.

#### **1.3 Lagets eiendom**

Laget planlegger etter nærmere avtale med Sinsen Holding AS å erverve hele aksjekapitalen i Sinsenveien 14-18 AS, som igjen eier eiendommen gnr. 83, bnr. 237, snr. 7, 13, 16, 25 og 40 i Sinsenveien 14-18 i Oslo. Etter at laget har ervervet hele aksjekapitalen i Sinsenveien 14-18 AS vil dette selskapet bli innfusjonert i laget, slik at laget blir eier av totalt 5 boligseksjoner på eiendommen gnr. 83, bnr. 237. De nærmere betingelsene for lagets erverv av eiendommen gjennom aksjekjøpet fastsettes ved senere avtale mellom laget og aksjonæren i Sinsenveien 14-18 AS, Sinsen Holding AS.

#### **1.4 Forholdet til Sameiet Sinsenveien 14-16-18**

Borettslagets eiendom er del av eierseksjonssameiet Sinsenveien 14-16-18. Sameiet består av 2 næringsseksjoner og 60 boligseksjoner, hvorav borettslaget eier 5 seksjoner. Borettslaget og andelseiere er forpliktet av og må til enhver tid rette seg etter eierseksjonssameiets vedtekter og husordensregler, og andelseiere plikter å sette seg inn i disse.

Borettslagets styre vil representere borettslaget i eierseksjonssameiet og sameiermøte, dersom ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

### **2 ANDELER OG ANDELSEIERE**

#### **2.1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på NOK 5 000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan

eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Stifteren kan også overføre andeler til andre juridiske personer, som trer inn i stifterens posisjon.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

## **3 FORKJØPSRETT**

### **3.1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4 BORETT OG OVERLATING AV BRUK**

### **4.1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4.2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4.3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn, dog slik at styrets samtykke avhenger av samtykke fra styret i eierseksjonssameiet som borettslaget er del av.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## **5 VEDLIKEHOLD**

### **5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, så som boder, balkonger mv., i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende som er til eksklusiv bruk for andelseier.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

## **5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygningsmasse og eiendommen ellers i forsvarlig stand som seksjonseier i sameiet, så langt plikten ikke ligger på andelseierne, etter nærmere avklaring og i samarbeid med pålegg og vedtak fra eierseksjonssameiet borettslaget er del av. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets forpliktelser strekker så langt seksjonseierens forpliktelser strekker seg i sameiet, og må avstemmes mot seksjonseierens og sameiets forpliktelser i sameiet.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

## **6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

### **6.1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, borettslagets forpliktelser som seksjonseier i eierseksjonssameiet (forholdsmessig andel av sameiets felelsutgifter), evtnt. egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

## **6.2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **6.3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

# **7 MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE**

## **7.1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

## **7.2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

## **7.3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

# **8 STYRET**

## **8.1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

## **8.2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

## **8.3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## **8.4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9 GENERALFORSAMLINGEN**

### **9.1 Øverste myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9.2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9.5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

## **9.6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

## **9.7 Stemmerett og fullmakt**

(1) Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

(2) Uavhengig av første avsnitt ovenfor, har stifteren av borettslaget én stemme for hver andel som selskapet eier. Stifteren beholder stemmeretten til samtlige andeler i borettslaget inntil siste andel er overdratt til sluttbruker, og inntil borettslaget har overtatt ansvar for drift, inndriving av felleskostnader etc, og inntil stifteren er klar til å overlate forvaltningen av borettslaget til nye andelseiere. Stifteren vil gi melding til styret når dette tidspunktet er intruffet, slik at det kan innkalles til generalforsamling for valg av nytt styre.

## **9.8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

### **10.1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### **10.2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får

vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10.3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11 VEDTEKTSENDRINGER, BEGRENSNINGER I KOMPETANSE OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

### **11.1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endringer som gjelder rettigheter eller plikter for stifteren av borettslaget, må så lenge stifteren er andelseier, ha tilslutning fra stifteren.

### **11.2 Vedtak med negativ betydning for stifter**

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

### **11.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen**

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom. Det planlegges å utføre nødvendige oppgraderinger av leilighetenes bad og kjøkken, i den grad dette blir vurdert som nødvendig og hensiktsmessig, og hvis det finnes hensiktsmessig, gjennomføre ombygging av leilighetene. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

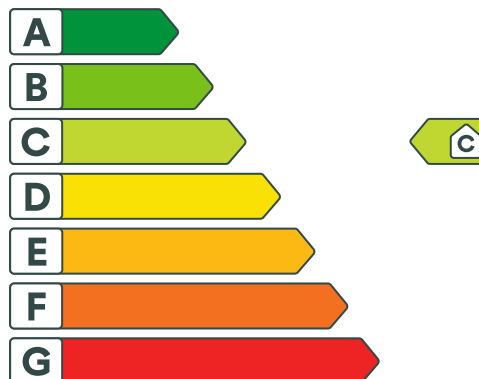
### **11.4 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

\*\*\*



Adresse <b>Sinsenveien 14, 0572 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>14.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-295985</b>
Bygningstype <b>Boligblokker</b>	Byggingsnummer <b>80202245</b>
Gårdsnummer <b>83</b>	Bruksnummer <b>237</b>
Seksjonsnummer <b>39</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0401</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1938</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>53,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>53,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**140,38 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**140,38 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**14 572 kWh**



## Sinsenveien 14, 0572 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Sinsenveien 14, 0572 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 tilsvarende 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 snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 6: 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 7: 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.

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 16: 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 innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 17: 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 18: 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 utendørs**

#### **Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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.

#### **Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 23: 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.

#### **Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



### **Om grunnlaget for energimerket**

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>



### **Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

83-170, kv. XIV. RW.  
Bilag nr. 3-4-5-6.

Hr. arkitekt T h . C h r . H a u f f ,

Majorstuhuset, Oslo.

Våningshus med verkstedlokaler i kjeller på gnr. 83, bnr. 170, kv. XIV,  
Schouterrassen, tilhørende Brødrene Johnsen, Murmestre A/S.

Veichefen har meddelt :

"Byggetilladelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles."

Fra reguleringschefen har man mottatt sådan skrivelse datert  
16/5.1938 :

"Ad. bebyggelse på kv. XIV av gnr. 83, bnr. 170, Schouterrassen.

" På anmodning meddeles at den av arkitekt Hauff hertil innsendte  
"situasjonsplan med forslag til bygningsplasing på ovennevnte tomt, mrk.  
"som tegning nr. 501 - er godkjent i henhold til instruks 13/5.1938.

" Etter denne plan vil bygningen med det sydvestre hjørne komme  
"47 cm. utenfor 12,5 m. linjen mot Sinsenveien. I overensstemmelse hermed  
"vil situasjonskart over tomten bli utstedt når dette foreligger."

Brandchefens påtegning :

"På vegne av Brødrene Johnsen, Murmestre A/S. anmelder arkitekt  
"Hauff opførelse av våningshus med 3 oppganger på ovennevnte gnr. Det bebyg-  
"gde areal er 685,6 m<sup>2</sup>. Bygningen består av 5 etasjer samt delvis under-  
"etasje med verksteder der dekker et samlet areal av 143 m<sup>2</sup>. Bygningen  
"inneholder ialt 60 leiligheter på 1 og 2 værelser og kjøkken m.v. samt  
"3 verksteder. Bygget oppføres av teglmur med alle etasjeskillere og tak av  
"betong.

" Der søkes om dispensasjon fra bygningslovens § 89.3, idet hver  
"blokk kun er utstyrt med 1 trapp. Som kompensasjon for det utilstrekkelige  
"trappeantall er projektert fortløpende brandbalkonger i samtlige etasjer.  
"Bygningen er forøvrig projektert temmelig nøiaktig på samme måte som de  
"øvrige hus på Schouterrassen.

" Under forutsetning av at der fra hjørnesteuene i bygningens ender  
"skaffes direkte utgang til brandbalkonger og på betingelse av at der for

"de projekteerte verksteder innsendes spesialanmeldelser når det er bestemt  
"hvad de skal brukes til, anbefaler jeg anmeldelsen approbert og dispen-  
"sasjonsendragendet innvilget på samme betingelser som for den øvrige be-  
"byggelse på Schouterrassen, som er sålydende :

- "1). Kjellernedganger i forbindelse med trapperum innbygges ildsikkert med ildsikre selvlukkende dører av godkjent konstruksjon.
- "2). Fyrhusdøren må utføres ildsikker og selvlukkende.
- "3). Innvendige dører mot trapperum må i alle etasjer gjøres selvlukkende. Finerdører tillates ikke medmindre de er av godkjent konstruksjon.
- "4). Lysåpninger i, over eller ved siden av innvendige dører mot trapper dekkes med ildsikkert glass.
- "5). Samtlige rum i 3. 4. og 5. etasje må ha uhindret adgang til 2 trapper over fortløpende redningsbalkonger. Balkongenes gulver utføres av jernbetong. Balkonger forsynes med solid rekkverk. Der må anordnes bekvem adkomst fra leilighetene til balkongene.
- "6). Bygningens vertikaldeling må overalt føres ned til kjellergulv.
- "7). Trapperum som ikke har vindusåpning mot det fri, må forsynes med røkavtrekk, godkjent av brandchefen.
- "8). I kjeller må innlegges tilstrekkelig elektrisk lys.
- "9). Boder eller søppelrum må ikke gis åpning mot trapperum.
- "10). Varmeanlegg med tilhørende piper forutsettes særskilt anmeldt.
- "11). Feiedør må ikke anbringes i boder eller i rum som vanlig holdes avlåst.
- "12). Der må anordnes en av brandchefen godkjent adkomst til taket for feining av pipe.

" Brandchefen i Aker, den 10. mai 1938.

" W a l t e r K l a u s e n (sign)."

Brandstyret har i møte 12/5.1938 tiltrådt brandchefens forslag.

Bygningsrådets beslutning i møte 20/5.1938 er sålydende :

"Andragende om dispensasjon fra bygningslovens § 89 anbefales i overensstemmelse med brandchefens og brandstyrets forslag. De foreslåtte døråpninger i bygningens vertikaldeling anbefales godkjent idet dørene må utføres selvlukkende og ildfaste.

Dispensasjon fra bygningsforskrifternes § 3.1,c. og 6 anbefales på betingelse av at der ved statiske beregninger tilveiebringes sikkerhet for at de tilladelige påkjenninger i murverket ikke overskrides."

Saken er sendt den tekniske borgermester den 25/5.1938.

Helserådet har under 4/6.1938 gitt saken sådan påtegning :

"Saken blev behandlet i helserådsmöte den 3. juni 1938.

" Der fattedes enstemmig sådan beslutning :

" Helserådet finner efter omstendighetene å kunne gå med på innredning av verkstedlokaler i kjelleren.

" Lokalene må ventileres såvel ved friskluftsinntak som avtrekk.

"Man kan ikke ta nærmere standpunkt til deres innredning för man får nærmere oppgitt hvad de skal benyttes til.

" Man vil dog allerede nu gjøre opmerksom på at der til hvert verksted må anordnes eget garderoberum med garderobeskap for hver arbeider, samt håndvask.

" Man forbeholder sig også eventuelt å forlange eget spiserum.

" Ventilasjonen må anordnes på samme måte som de tidligere bygninger på Schouterrassen og på samme betingelser.

" Det samme gjelder søppelrum i kjelleren.

" Vaskeri må anordnes således at der er adgang for hver leieboer til å få vaske minst 1 gang hver 14 de dag og vaskeplanen legges således at hver leieboer får tilstrekkelig tid til vask.

" Kjellerbodene er for små og må gjøres større.

" Aker helseråd, den 4. juni 1938.

" J. K a h r s (sign)."

Forövrig bemerkes :

Angående kjellerinnredning, ventilasjon og övrige sanitære anlegg må helserådets krav befölges.

Intet rum - kjøkken iberegnet - må ha mindre gulvflate enn 6 m<sup>2</sup> og mindre bredde enn 1,80 m.

Der må foretas effektiv lydisolasjon. Man forbeholder sig å komme tilbake til isolasjonsbestemmelser over verksteder.

Forövrig approberes anmeldelsen i sine hovedtrekk idet endelig approbasjon ikke kan meddeles forinnen helserådets og departementets av-

gjørelser foreligger.

Der må innsendes :

- 1). Anmeldelse av varmeanlegg.
- 2). Lerretskopier.
- 3). Erklæring fra eieren om å etterkomme departementets avgjørelse i anledning dispensasjonsandragendet.
- 4). Situasjonsskart fra reguleringsvesenet.

Forskrifter for veioparbeidelsen vedlegges.

Erklæring fra godkjent ansvarshavende må innsendes.

Bygningschefen i Aker, den 9. juni 1938.

*M.*

---

*Lu*

Begning for gebyr er d. d. oversendt eieren og skal man gjøre oppmerksom på at beløpet må være innbetalt til herredakassereren innen byggetilladelse kan meddeles.

## AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 430 1938.

## Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Th. Chr. Hauff

under 19/4 1938 anmeldte byggearbeide

--våningshus--

på gårds nr. 83, bruks nr. 237,

~~Tomt nr.~~ Schouterrassen kv. XIV, vei Sinsenveien

tilhørende Brødrene Johnsen Murmestrene A/S,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 28/11-39 er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 30/11 1939.

Vann- og Kloakkvesenet, den 5/5 1939.

Feiermesteren, den 27/6 1939.

Aker bygningskontroll

J. H. desember 1939.

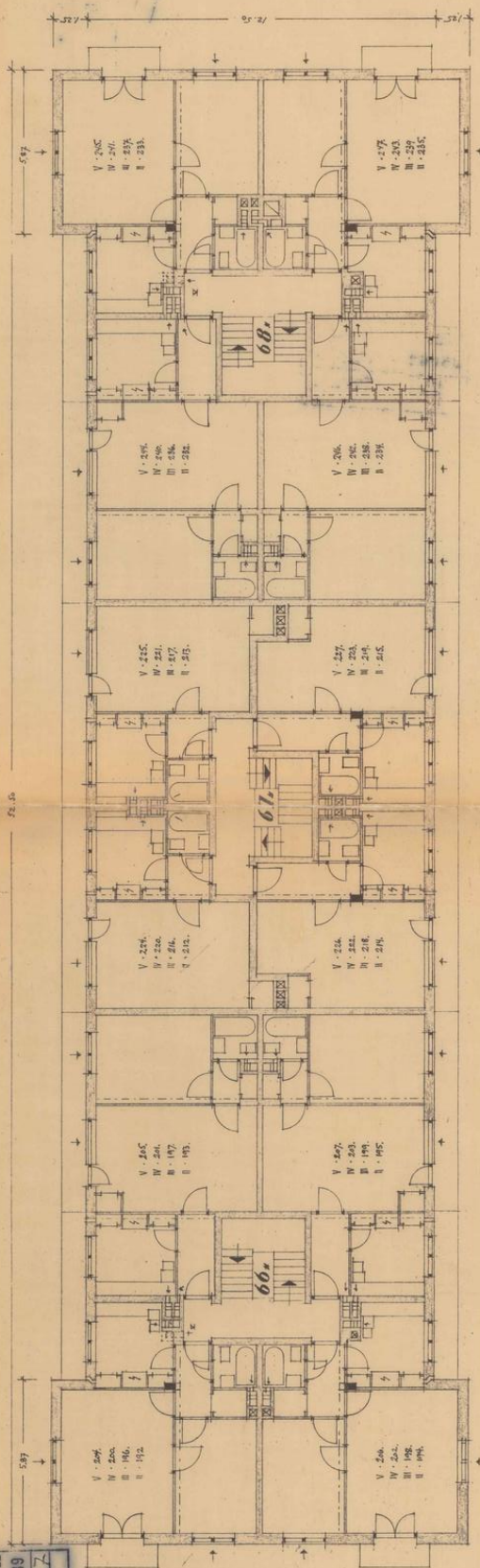
Bygningschef.

Bygningsinspektør.

Seedd 5/12.39.

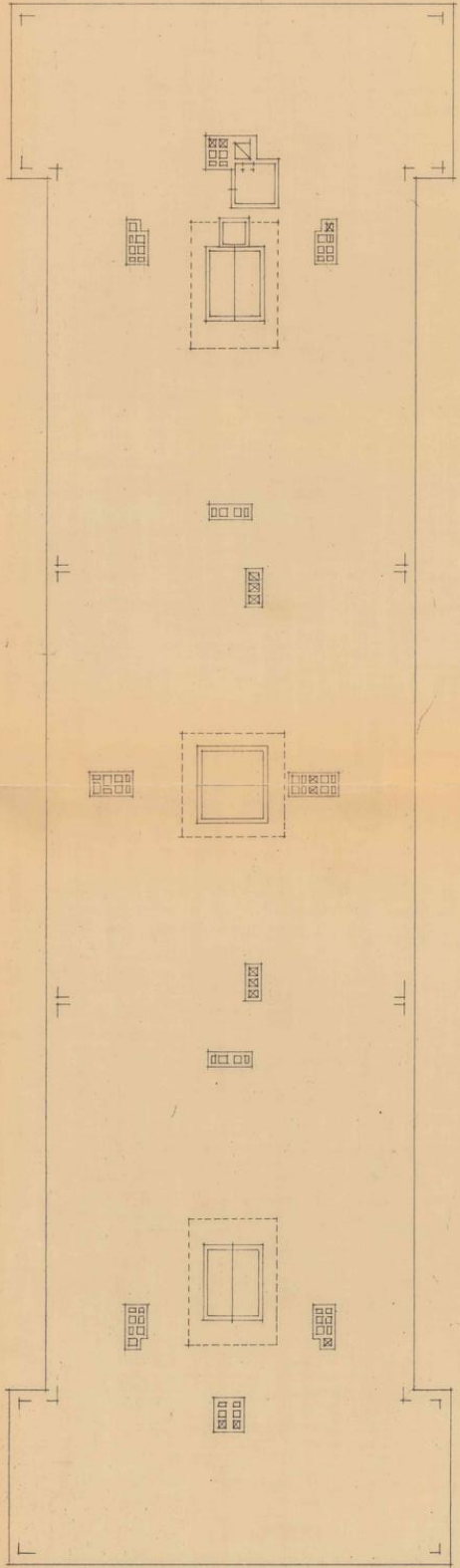
P.W.

ANKERS BYGNINGSKONTROLL  
 08662 \* -3 SEP 1939  
 Havn 23 Indp. 337  
 BILLET NR. 38



ETAJEPJAN.

BENYGGET AREAL: 52,1 m x 21,5 m = 1120,15 m<sup>2</sup> V. 1. 642,6 m<sup>2</sup> x 0,5 ETJ.  
 BRUTTO LEILIGHETS AREAL: 3,428 m<sup>2</sup> x 0 m<sup>2</sup> x 0,71.  
 + VÆRNSTØBER - BRUTTO: 143,0 m<sup>2</sup> x 0,71.  
 BRUTTO VILS: 3,571,0 m<sup>2</sup> x 0,71.



TH. CHR. HAUJFF  
 ARKITEKT  
 MADRSTURBET, ØBLO

TAKPLAN.

504

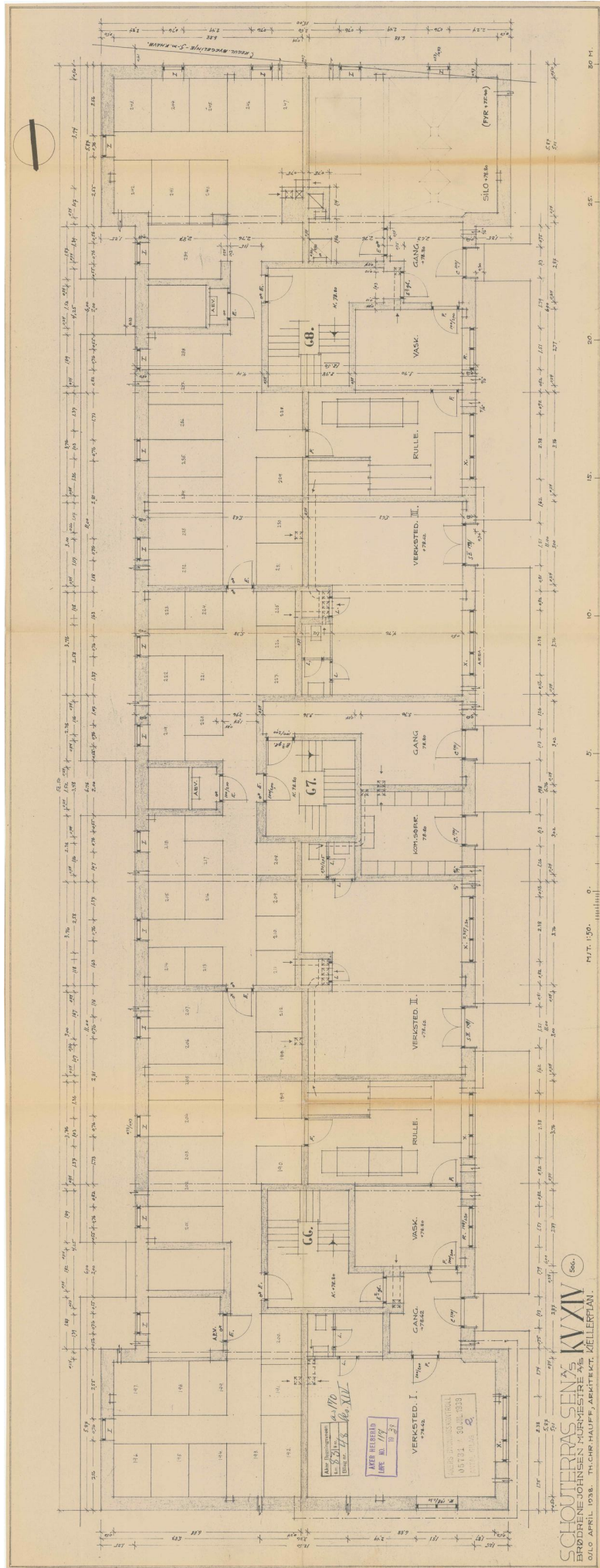
SCHOUTERRASSENS A/S  
 BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S  
 KVARTAL XIV BLOKK: 65. 67. 68.  
 ØYLO APRIL 1938 TH. CHR. HAUJFF, ARKITEKT.

MÅL: 1:150

7/16 31.44.

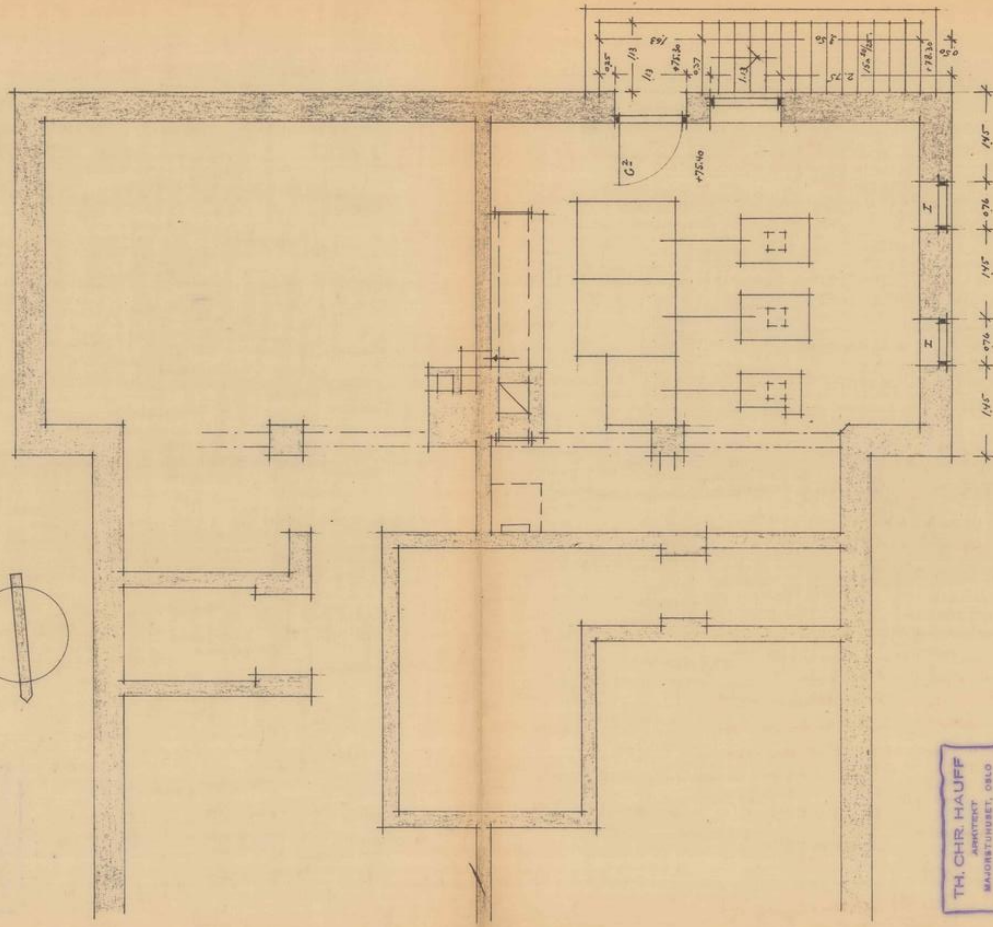
H.P.





SCHOOTER RASSEN'S  
 BRÖDRENE JOHNSEN NORNEMSTRE N° 5  
 0210 APRIL 1938. TH. CHR. HAUFF, ARKTEKT, KIELERTÅN.

ANERS BYGNINGSKONTROLL  
05062 \* 9 SEP 1939  
13. 232  
1939 37



TH. CHR. HAUFF  
ARKITEKT  
MAJORSTUESET, OSLO

SCHOUTER RASSEN'S KV XIV 536 B  
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S  
OSLO APRIL 1938. TH. CHR. HAUFF, ARKITEKT. CENTRALFYR.

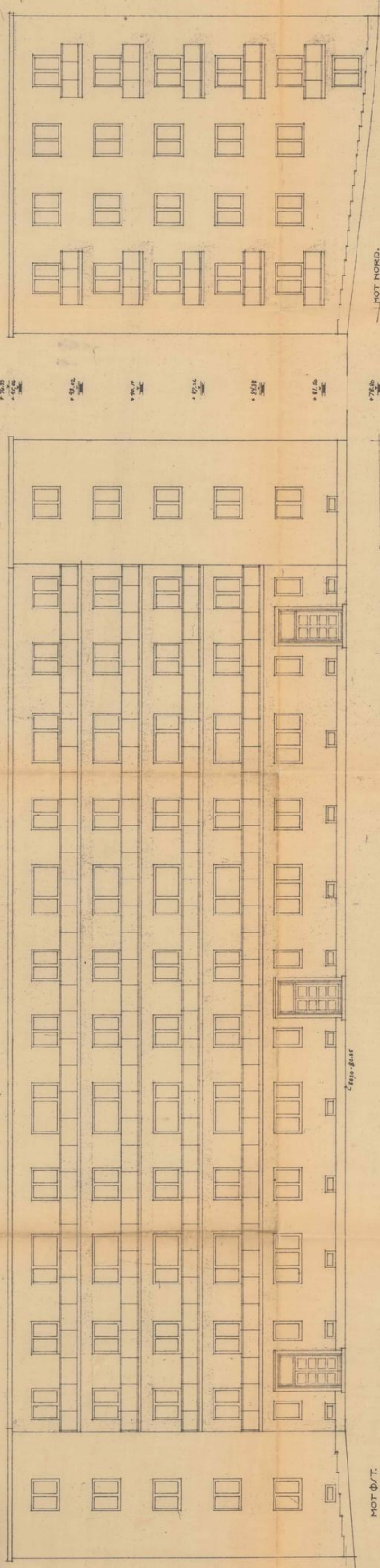
M.J.T. 1:50. 0.

5.

10. M.

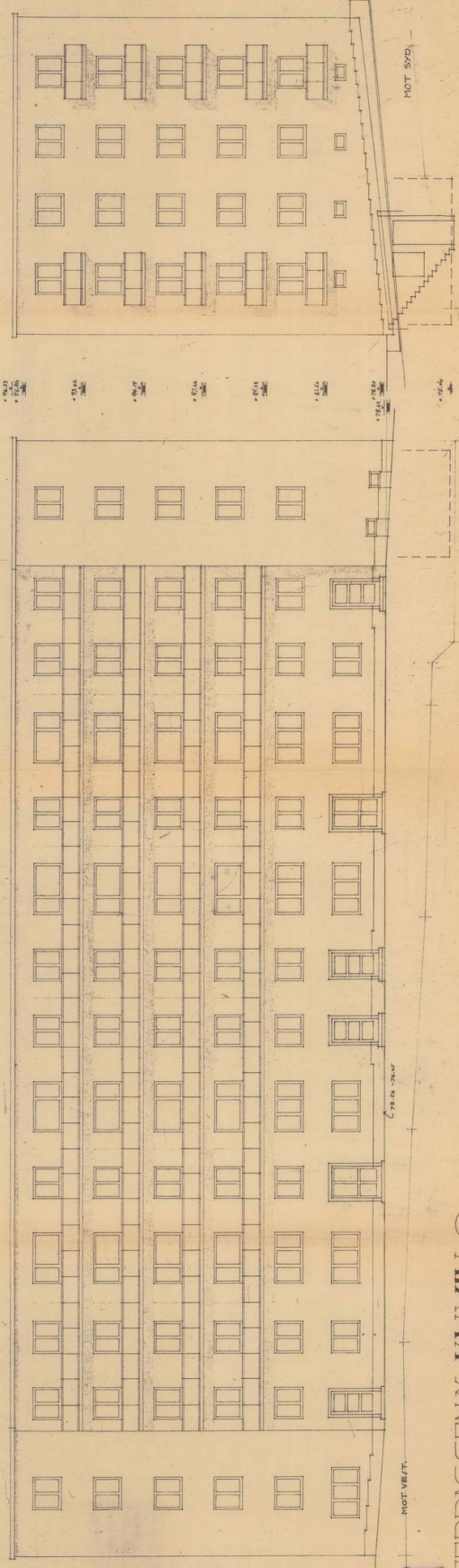
7/4. 37. 47.

ALERS BYGNINGSKONTOILL  
08002 \* - 9 SEP 1939  
No. 23 Bm. 232  
60



MOT Ø.V.T.

MOT NORD.



MOT VÆ.T.

MOT SØD.

TH. CHR. HAUFF  
BYGNINGSKONTOILL  
MADRIDSTR. 180

SCHOUTERRASSEN'S KV. XIV 505  
BRØDRENE JOHNSEN MØRMESTRER A/S  
07/10 APRIL 1938. TH. CHR. HAUFF, ARKITEKT. FACADER.

M.H.T. 11.00. 10. 20. 30. 40. 50. MTR.

7/24/4



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Nordisk Varme Sanitær AS  
v/Leif Stensrud  
Ing. Rybergs gate 101  
3027 DRAMMEN

Dato: 18 JUNI 2007

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200609564-10  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: John Philip Santillan

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SINSENVEIEN 14-18	Eiendom:	83/237
Tiltakshaver:	Sameiet Sinsenveien 14-18, c/o Centrum Eiendomsbestyrelse AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Nordisk Varme Sanitær AS v/Leif Stensrud	Adresse:	Ing. Rybergs gate 101, 3027 DRAMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

### FERDIGATTEST - SINSENVEIEN 14-18

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1

  
Pål Ravensborg-Gjertsen  
avdelingsenhetsleder

  
John Philip Santillan  
saksbehandler

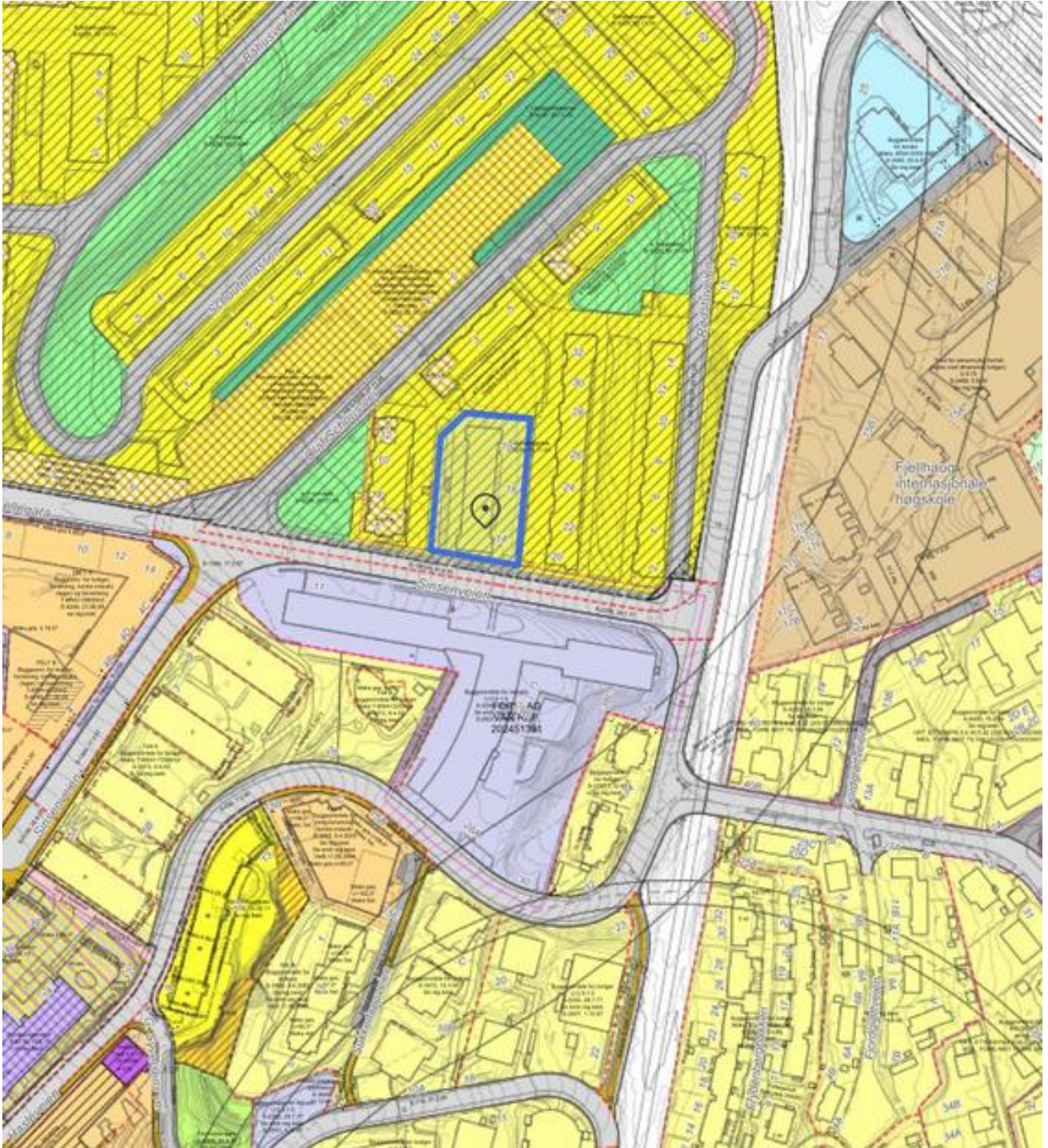


Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 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





## S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

Velkommen til

# Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Vogts gate 47, 0477 OSLO  
torshov@nordvikbolig.no  
**23 24 00 00**



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**  
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**  
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

### **Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



### **HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

#### Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

#### HELP

**HELP Forsikring AS**

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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 avhendning av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

## 4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

## 11. Lyskilder

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

## 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. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# 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 AVTALERETTSLIGE 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

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Sinsenveien 14 0572 OSLO  
Matrikkel: Gnr 83, bnr 237, snr 40 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_  
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

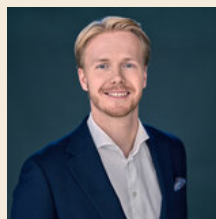
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



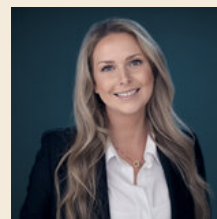
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



### Joachim Lindhjem

Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Nordvik Torshov  
j.lindhjem@nordvikbolig.no  
941 58 144



### Silje Heggø

Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner  
Nordvik Torshov  
s.heggo@nordvikbolig.no  
901 33 890

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:

