PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN I SINSENVEIEN 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

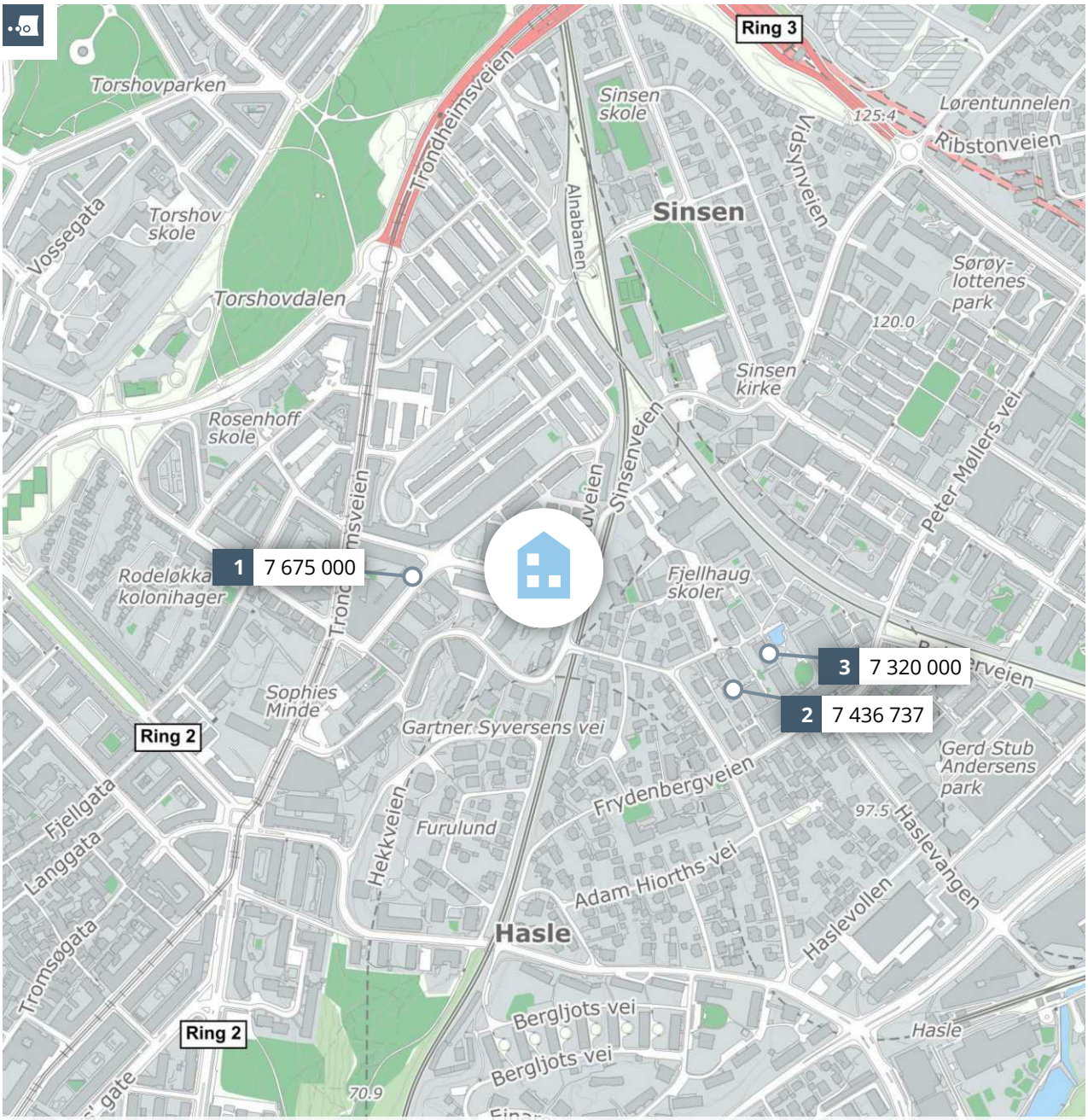
Spørsmål og svar om endret endret bruk av rom og innvendige endringer

Ferdigattest og byggetegninger

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SINSENVEIEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 06.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sinsenveien 20, 0572 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 83 BNR 249 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 7

Verdivurdert til

6 910 000

86 108	6 996 108	95 890
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	5 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	6 871
Formue	17 517
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sinsenveien 4 C 79 m² 1938 3. etg 2 sov				25.03.2025	6 990 000	**7 675 000**	0	7 675 000	**97 152**
2	Seljeveien 9 73 m² 2007 4. etg 2 sov				22.10.2025	6 990 000	**7 430 000**	6 737	7 436 737	**101 873**
3	Seljeveien 19 77 m² 2012 2. etg 3 sov				19.09.2025	-	**7 320 000**	-	7 320 000	**95 065**

Velkommen til Kirkeveien 40!
En innbydende og lys 2-roms selveierleilighet beliggende høyt og fritt. Leiligheten har en romslig balkong med flott utsikt over byen og gode solforhold. Planløsningen er funksjonell og godt utnyttet, med en luftig romfølelse og fine lysforhold.

Høydepunkter:
- Flott utsikt og uten innsyn
- Felles treningsrom
- Peis
- Lave felleskostnader
- God planløsning
- Takhøyde opptil 2,66 m
- Romslig balkong på 16 kvm
- V.v, fyring og TV/Bredbånd inkludert
- Parkering i bakgård med svært god tilgjengelighet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med Frognerparken som nærmeste nabo, samtidig som du bor sentralt på Majorstuen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



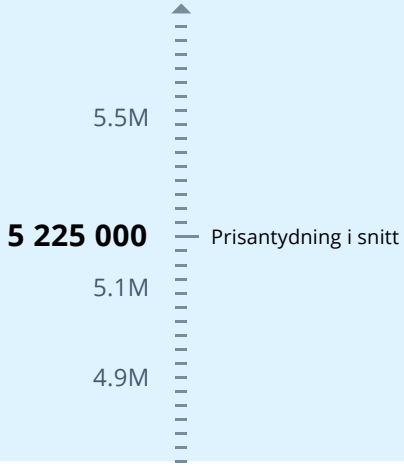
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.05.2022	21.05.2022	02.08.2022	5 500 000	5 435 000	147 946	5 582 946	1
28.12.2016	10.01.2017	13.03.2017	4 100 000	4 410 000	223 537	4 633 537	
17.02.2009	26.02.2009	18.05.2009	2 190 000	2 100 000	42 815	2 142 815	
11.01.1995		11.01.1995	-	329 000	-	329 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er pusset opp av selger

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 7 grunnkrets nå

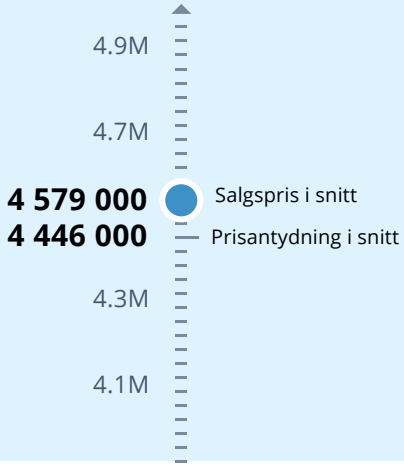
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

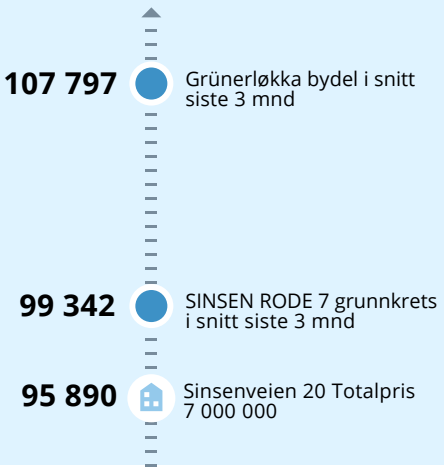
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Sinsenveien 20
0572 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1939
BRA:	78 m^2
BRA-i:	73 m^2
Rapportdato:	25.2.2026 (Gyldig til 25.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	7	0	1

Sondre Ellingsen
Takst Nor AS
post@takstnor.no
47651560
Sinsenveien 20
0572 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39683

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Rekkverkshøyden er lavere enn dagens anbefalte nivå, og balkongene har aldersrelatert slitasje
Vinduer og dører	Vinduer og balkongdører er fra 1988 og har redusert teknisk standard sammenlignet med dagens løsninger.
Ventilasjon	Eldre ventilasjonsløsning med begrenset regulering.
Våtrom - Overflater	Badet er rehabilitert i 2010, har svakt fall og begrenset inspeksjonsmulighet
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Badet er rehabilitert i 2010 med dokumentert membranløsning
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 er valgt grunnet alder, bruksslitasje på sanitærutstyr.
Våtrom - Fukt	Fuktsøk viser hovedsakelig normale verdier, men med noe forhøyede målinger nederst på vegg mot gulv og begrenset inspeksjonsmulighet, noe som tilsier TG2.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Varmtvann leveres fra felles anlegg som ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverk lavere enn 100 cm fra dagens krav til høyde.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.2.2026	**25.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Knut Almås Anfinset**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Rasmus Merrild Ro**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Selgers egenerklæringsskjema, datert er fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig i samsvar med krav i NS 3600 punkt 6.2 og 6.4. Opplysningene er vurdert som en del av tilstandsanalyse og hensyntatt ved beskrivelse av eventuelle avvik. Vurderingene er utført i henhold til gjeldende krav i TEK10 og TEK17, der dette er relevant. Det gjøres oppmerksom på at skjemaet baserer seg på selgers subjektive kjennskap og forståelse.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sondre Ellingsen**	Telefon:	**47651560**
Firma:	**Takst Nor AS**	Epost:	**post@takstnor.no**
Tittel:		Adresse:	**Øvre Skalstadvei 17, 3340 Åmot**

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse av bolig, og oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Rapporten danner grunnlag for eierskifte og beskriver boligens tekniske tilstand slik den fremstår ved befaring.

Generelt:
• Rapporten beskriver kun avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggetiden. Rapporten fremhever ikke positive sider ved boligen utover det som nevnes eksplisitt.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen.
• Avvik er i hovedsak vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføring. Enkelte bygningsdeler er vurdert etter gjeldende forskrift, for eksempel våtrom, brannsikkerhet og rømningsforhold.
• Der bygningsdeler ikke kan vedlikeholdes, og hvor utskiftning er eneste alternativ, benyttes kort forventet gjenværende brukstid (<10 år) som grunnlag for tilstandsgrad, selv uten påviste symptomer (gjelder f.eks. membraner, taktekking, drenering, isolerglass, varmtvannsbereder, varmekabler m.m.).
• Rapporten gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg (garasje, boder m.m.) gis kun enkel beskrivelse uten tilstandsgrad med mindre annet fremgår.

Befaring og metode
• Befaring er gjennomført med visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke utført destruktive inngrep eller åpninger.
• Skjulte bygningsdeler eller arealer som ikke var tilgjengelig ved befaring, er ikke vurdert. TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt) er benyttet der nødvendig.
• Takkonstruksjoner og taktekking vurderes normalt fra bakkenivå/tilgjengelige steder. Der visuell inspeksjon ikke lar seg gjøre, vurderes tilstanden ut fra alder, materiale og synlige forhold.
• Funksjonsprøving er ikke utført på bygningsdeler som isolasjon, røranlegg, varmekilder, el-anlegg, ventilasjon, pipe og ildsted.
• Snødekkede eller utilgjengelige flater er ikke vurdert.
• Det gis ingen vurdering av hvitevarer, brunevarer eller løst inventar.
Kostnadsanslag og tiltak
• For alle tilstandsgrader 3 skal det angis et anslag på utbedringskostnad. Anslaget er basert på registrert avvik, foreslåtte tiltak og bygningsdelens standard og kvalitet. For tilstandsgrad 2 oppgis konsekvens og anbefaling..
• Anslaget må ikke forveksles med pristilbud fra håndverker. Sluttkostnad kan avvike betydelig avhengig av valgt løsning, kvalitet og markedspriser. Viktig informasjon til kjøper
• Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter og denne rapporten. Slike forhold kan ikke påberopes som mangel, jf.avhendingslova § 3-10.
• Visuelle overflater og tekniske inntrykk inngår i kjøpers undersøkelsesplikt.
• Kjøper anbefales å gjennomføre egen befaring, gjerne med fagkyndig, før bud inngis. Kjøp av bolig uten besiktigelse svekker klagerett ved skjulte eller åpenbare avvik.
• Informasjon gitt av selger og tredjepart (f.eks. håndverkere eller utbygger) er vurdert der det er hensiktsmessig, men det tas forbehold om riktigheten.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sinsenveien 20, 0572 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	83	Bruksnr:	249	Festenr:
Seksjonsnr:	18	Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: 1939
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong. Fasader er teglforblendet, kombinert med pusset og malt overflate.

Takkonstruksjonen er utført som flat takkonstruksjon, tekket med sveiset banebelegg (takpapp/membran).

Vinduer består hovedsakelig av 2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. I stue er det montert fastkarmsvindu.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**78**	**73** Romfordeling: Gang Bad 3 Soverom Stue Kjøkken	**5** Romfordeling: Bod nr 424	**0**	**9**
Totalt m²	**78**	**73**	**5**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt med 3D-laserskanner (Leica BLK2GO), som leverer målenøyaktighet innenfor ±2 %, i samsvar med kravene i avhendingsloven fra 1. januar 2022.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.
NS 3940 angir at arealmåling normalt skal utføres like over gulvlist. På grunn av møblering og løsøre som begrenset tilgjengelige måleflater ved gulvnivå, ble målehøyde ca. 1,5 meter over gulv benyttet for å sikre flest mulig målepunkter på omsluttende vegger.
Denne metoden innebærer et avvik fra NS 3940, men vurderes som nødvendig for å oppnå et best mulig målegrunnlag basert på pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte rom og situasjoner er måling like over gulvlist likevel benyttet, eksempelvis der vegger er skrånende eller der det forelå andre forhold som krevde dette.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Leiligheten har to balkonger, én med adkomst fra stue og én med adkomst fra soverom. Begge balkonger er belagt med treheller som viser slitasjemerker.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 91 cm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Målt rekkverkshøyde er lavere enn det som normalt kreves etter dagens byggekrav. Forholdet er typisk for bygningens alder, men tilfredsstiller ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Rekkverk og balkongkonstruksjoner vurderes som felles bygningsdeler underlagt sameiets ansvar.

Konsekvens:
Lavere rekkverkshøyde kan innebære redusert sikkerhet sammenlignet med dagens standard. Eventuelle tiltak må vurderes og besluttes av sameiet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at forholdet tas opp med styret i sameiet ved behov. Eventuell oppgradering bør behandles som et fellestiltak.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige profilerte dører. Vinduer er av treverk med tolags isolerglass og er datomerket 02/1988. Vinduene er hovedsakelig sidehengslede med vippefunksjon. I stue er det montert fastkarmsvindu.

Inngangsdør til leiligheten er brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB). Leiligheten har to balkongdører med glassfelt, datert fra 1988.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og balkongdører er av eldre dato og vurderes å ha redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne løsninger. Løsningene er imidlertid typiske for bygningens alder og utførelse. Det er ikke registrert synlige tegn til punktering i tilgjengelige glass ved befaring.

Inngangsdørens brann- og lydklassifisering vurderes som tilfredsstillende og hensiktsmessig for bygningstype.

Konsekvens:
Eldre vinduer og balkongdører kan medføre noe økt varmetap og redusert komfort sammenlignet med nyere løsninger. Over tid kan slitasje på beslag og tetningslister gi behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales løpende ettersyn og vedlikehold av vinduer og dører, herunder kontroll av beslag og tetningslister, justering av hengsler og åpne/lukke mekanismer. Utskifting kan vurderes ved behov eller i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskiller er utført i betongkonstruksjon. Gulvoverflater er belagt med parkett i 2025.

Det er gjennomført måling av retningsavvik. Det er registrert gjennomgående retningsavvik på ca. 5 mm, samt lokale avvik på ca. 5 mm per 2 meter.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Registrerte retningsavvik ligger innenfor det som normalt anses som akseptable toleranser. Måleverdiene indikerer god planhet og stabilitet i gulvkonstruksjonen.

Parkettgulvene fremstår generelt som jevne og funksjonelle basert på tilgjengelige målinger og visuell kontroll.

6.4 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Det er montert vedovn i stue med over ti cm til brannmur og 30 cm plate i framkant av peisovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Det er montert vedovn i stue. Avstand til brannmur er målt til over 10 cm. I forkant av peisovnen er det montert gulvplate med utstikk på ca. 30 cm.

Vurdering:
Avstand til brannmur og utforming av gulvplate vurderes å være i samsvar med vanlige sikkerhetskrav for ildsteder. Løsningen fremstår som hensiktsmessig med tanke på brannsikkerhet.

Det er ikke registrert synlige forhold som indikerer økt brannrisiko ved befaring.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet, montert i 2025, med grå matte fronter og integrerte håndtak. Benkeplate i laminat med tilsvarende utførelse er også benyttet som sprutbeskyttelse mellom over- og underskap.

Det er montert integrerte hvitevarer. Benkeplate har innfelt oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri. Det er installert integrerte lysarmaturer i overskap.

Det er montert både komfyrvakt og Waterguard.

Det er utført fuktsøk i områder rundt benkeplate, oppvaskmaskin og kjøleskap. Målingene viser grønne verdier.

Vurdering:
Kjøkkenet har kullfilterventilator, montert i 2025. Ventilatoren er funksjonstestet ved enkel brukskontroll og fungerer, men luftmengde er ikke målt.

Kjøkkenet fremstår som nytt og i svært god stand. Overflater, innredning og tekniske installasjoner vurderes som funksjonelle og tidsmessige.

Utført fuktsøk gir ikke indikasjon på lekkasje eller fuktpåvirkning. Installasjon av komfyrvakt og Waterguard gir økt sikkerhet.

Ventilatoren vurderes som fungerende, men uten dokumentert luftmengdemåling foreligger det begrenset grunnlag for vurdering av kapasitet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Det er montert kullfilter ventilator ny i 2025, ikke funksjonstestet mer enn at den virker. Ikke målt luftmengde avsug

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter, installert i 2025. Ventilatoren er integrert i kjøkkeninnredningen og har resirkulerende løsning uten direkte avtrekk til det fri.

Ventilatoren er funksjonstestet ved enkel brukskontroll og fungerer. Luftmengde er ikke målt.

Vurdering:
Ventilasjonsløsningen fremstår som ny og i god stand. Kullfilterbasert ventilasjon er en vanlig løsning der direkte avtrekk ikke er etablert, men gir generelt noe lavere effektivitet sammenlignet med direkte utkast.

Basert på tilgjengelig kontroll fremstår ventilatoren som funksjonell.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Det er ikke påført rombenevnelser på det godkjente tegningsgrunnlaget, men leiligheten fremstår som bygget. Det ser ut til at det som i tegningsgrunnlaget var tiltenkt kjøkken er idag soverom (soverom 3 iht. planskisse) og kjøkkenet er flyttet inn i del av stuen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest for oppføring av gården er gitt 10. juni 1941.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk lavere enn 100 cm fra dagens krav til høyde.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Innvendige avløpsrør i leiligheten er hovedsakelig utført i plast. Synlige rørføringer er observert på tilgjengelige steder, herunder under kjøkkenvask og i tilknytning til sluk på bad.

Skjulte rørføringer i konstruksjoner og videre avløpsledning ut av leiligheten er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det opplyses av sameiet at røropplegget i hele gården ble skiftet ut i perioden juni 2010 til mars 2011

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Vurdering:
Plastavløp er en vanlig og hensiktsmessig løsning for innvendige avløpsinstallasjoner. Synlige deler fremstår uten registrerte lekkasjer eller skader ved visuell kontroll.

Skjulte deler kan ikke vurderes uten inngrep, og det foreligger derfor en naturlig usikkerhet knyttet til tilstand og levetid.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast

Innvendige vannledninger i leiligheten er utført i plast. Det er etablert inspeksjonsluker for tilgang til fordelingspunkter, og det er montert stoppekraner.

Synlige rørføringer og tilgjengelige koblingspunkter er inspisert ved befaring.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Plastbaserte vannledninger er en moderne og hensiktsmessig løsning som gir økt sikkerhet mot vannskader sammenlignet med eldre systemer. Etablerte inspeksjonsluker gir tilfredsstillende tilgang for kontroll og vedlikehold.

Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning på tilgjengelige deler ved befaring.

Takstmannens vurdering er basert på visuell kontroll av tilgjengelige komponenter. Det opplyses av sameiet at røropplegget i hele gården ble skiftet ut i perioden juni 2010 til mars 2011.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Beskrivelse:
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse er tilgjengelig i skapet.
Sikringsskapet er oppgradert med seks jordfeilbryterautomater, samleskinne og deksel for sikringer.

Eier har fremlagt samsvarserklæring fra Brodal Elektro AS, datert 20.03.2025, for utførte elektriske arbeider. Dokumentasjonen omfatter følgende arbeider:

Kjøkken og diverse:

-Tilkobling av kjøkken på 3 eksisterende kurser
-Etablering av 2 nye kurser
-Installasjon av komfyrvakt
-2 stk. stikkontakter for forbruk
-Tilkobling av stekeovn
-Tilkobling av oppvaskmaskin
-Tilkobling av koketopp
-Tilkobling av kjøle- og fryseskap
-Tilkobling av ventilator
-Tilkobling av belysning under overskap

Soverom ved kjøkken:
-2 stk. innfelte stikkontakter
-1 stk. bryter

Stort soverom:
-1 stk. dobbel stikkontakt uten jord
-1 stk. bryter

Stue:
- 2 stk. 4-veis stikkontakter
-Lyspunkt med koblingsklemmer (Wago)

Soverom vest:
-4 stk. stikkontakter på vegg

Sikringsskap:
-6 stk. jordfeilbryterautomater
-Samleskinne
-Deksel for sikringer

Det er gjennomført visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget.

Vurdering:
Det foreligger gyldig samsvarserklæring fra registrert elektroforetak for omfattende oppgradering og utvidelse av det elektriske anlegget i 2025. Arbeidene omfatter både kjøkkeninstallasjoner, nye kurser, stikkontakter, belysning og oppgradering av sikringsskap.

Basert på dokumentasjon og visuell kontroll fremstår det elektriske anlegget som oppgradert, tidsmessig og funksjonelt.

Takstmannens vurdering er basert på visuell gjennomgang og fremlagt dokumentasjon. Kontroll av skjulte installasjoner, koblingspunkter og interne føringsveier inngår ikke i befaringen.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er montert varmeradiator i stue. Radiatoren er tilkoblet bygningens varmeanlegg. Det er gjennomført visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Alder på varmeanlegget er ukjent.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Radiatoren fremstår i tilfredsstillende stand ved visuell kontroll, uten registrerte tegn til lekkasje, korrosjon eller funksjonssvikt. Samtidig medfører ukjent alder på anlegget en viss usikkerhet knyttet til teknisk tilstand og forventet levetid.

Løsningen vurderes som typisk for bygningstype og oppføringsperiode.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Varmtvann til leiligheten leveres via bygningens felles varmtvannssystem. Varmtvannsbereder er ikke plassert i leiligheten.

Anlegget er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaring.

Vurdering:
Da varmtvannsanlegget er en del av bygningens felles tekniske installasjoner, har takstmann ikke hatt tilgang til å inspisere anlegget. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

Opplysninger hentet fra sameiet:

Leiligheten har sentralfyrt oppvarming av varmt vann. Sommeren 2009 koplet vi oss til oppvarming med fjernvarme.

Seksjonseiere betaler for varmt vann vektet etter leilighetens størrelse, sammen med de månedlige fellesutgiftene til sameiet.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via klaffventiler i yttervegger. Det er ikke installert mekanisk eller balansert ventilasjonsanlegg.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Vurdering:
Naturlig ventilasjon med veggventiler er en vanlig løsning i eldre bygninger og vurderes som funksjonell for bygningstype og oppføringsperiode. Løsningen er avhengig av bruk og manuell regulering for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Sammenlignet med moderne ventilasjonsløsninger gir naturlig ventilasjon generelt mindre kontrollert luftskifte.

Konsekvens:
Utilstrekkelig lufting kan over tid medføre økt risiko for fuktbelastning, kondens og redusert inneklimakvalitet, særlig i rom med høy fuktproduksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales regelmessig bruk og vedlikehold av klaffventiler, samt tilpasning av lufting etter årstid og bruk.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet er flislagt med elektriske varmekabler i gulv og flislagte vegger. Det er etablert dusjnisje med håndusj og armatur. Videre er det montert servant med skuffeløsning, speilskap med belysning over, samt vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon er utført med mekanisk avtrekk via bygningens felles ventilasjonssystem.

Badet ble rehabilitert i 2010 i regi av sameiet. Det foreligger boligmappe med dokumentasjon på oppgraderingen.

Det er utført fuktsøk med Protimeter på tilgjengelige overflater. Målingene viser grønne verdier på veggflater og gule verdier nederst mot gulv. Overflatemåling av gulv har ikke vært mulig grunnet forstyrrelser fra varmekabler.

Hulltaking er ikke utført på grunn av konstruksjonsmessige forhold.

Det er registrert fall mot sluk, men fallet fremstår som noe svakt sammenlignet med dagens krav.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Oppgradert i 2010 i regi av sameiet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Badet er flislagt med elektriske varmekabler i gulv og flislagte vegger. Det er etablert dusjnisje med håndusj og armatur. Videre er det montert servant med skuffeløsning, speilskap med belysning over, samt vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon er utført med mekanisk avtrekk via bygningens felles ventilasjonssystem.

Badet ble rehabilitert i 2010 i regi av sameiet. Det foreligger boligmappe med dokumentasjon på oppgraderingen. Det er registrert banemembran og klemring i sluk.

Det er utført fuktsøk med Protimeter på tilgjengelige overflater. Målingene viser grønne verdier på veggflater og gule verdier nederst mot gulv. Overflatemåling av gulv har ikke vært mulig grunnet forstyrrelser fra varmekabler.

Hulltaking er ikke utført på grunn av konstruksjonsmessige forhold.

Det er registrert fall mot sluk, men fallet fremstår som noe svakt sammenlignet med dagens krav.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det foreligger dokumentasjon i boligmappe for rehabilitering av badet i 2010. Det er registrert banemembran og klemring i sluk, noe som indikerer at tettesjiktløsningen er utført i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Sluk og tilknytning til membran vurderes som fagmessig utført basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell kontroll. Det er ikke påvist mangler ved slukløsningen.

Fuktsøk på tilgjengelige flater viser hovedsakelig grønne verdier, med noe forhøyede (gule) verdier nederst på vegg mot gulv. Dette vurderes som en indikasjon på noe fuktbelastning, men uten tegn til pågående skade.

Gulv har svakt fall mot sluk sammenlignet med dagens krav.

Samlet vurderes membran, tettesjikt og sluk som funksjonelle, men aldersmessig preget, og deler av den tekniske levetiden vurderes som brukt opp.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med servant med skuffeløsning, speilskap med belysning over, vegghengt toalett og dusjnisje med hånddusj og armatur. Det er opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår som funksjonelt og i aldersmessig normal stand basert på visuell kontroll.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Sanitærutstyret er fra rehabiliteringen i 2010 og fremstår funksjonelt, med registrert bruksslitasje forenlig med alder og normal bruk.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Badet har mekanisk avtrekk via bygningens felles ventilasjonssystem. Avtrekket er vurdert ved visuell kontroll og enkel funksjonstest.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	**TG-2**
Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater. Målingene viser hovedsakelig grønne verdier, med noe forhøyede (gule) verdier nederst på vegg mot gulv. Det er ikke påvist indikasjoner på pågående fuktskade på kontrolltidspunktet.	

Anbefalte tiltak fukt
Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og tilslutninger, særlig i overgang mellom gulv og vegg. Ved tegn til forverring eller økte fuktverdier bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Ved fremtidig rehabilitering bør fuktsikring og fallforhold utbedres i henhold til gjeldende krav.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt dokumentasjon i boligmappe for rehabilitering av badet i 2010. Dokumentasjonen gir grunnlag for å vurdere at badet ble oppgradert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Samtidig er det nå gått flere år siden rehabiliteringen ble gjennomført, og deler av badets tekniske levetid vurderes å være brukt opp. Dette innebærer at det over tid må påregnes økt behov for vedlikehold, samt at fremtidige utbedringer eller rehabilitering kan bli aktuelt.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

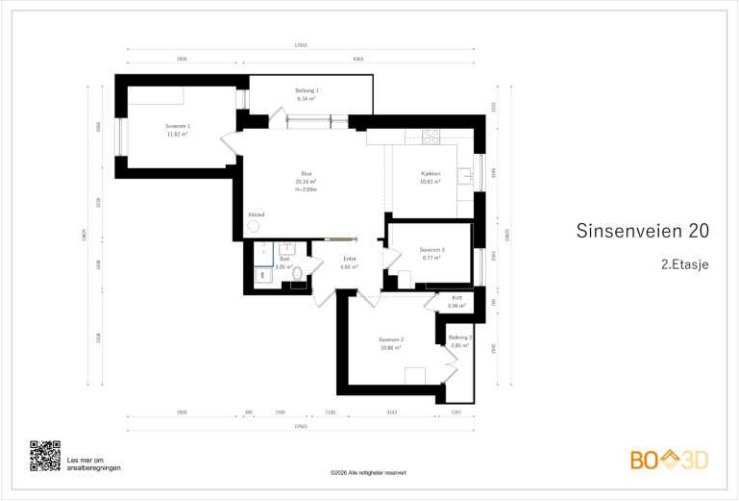
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje





Sinsenveien 20

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D

enova

Energiattest



Adresse **Sinsenveien 20, 0572 OSLO**	
Dato for energimerking **22.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249397**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80202393**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **249**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **173,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **173,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 465 kWh**

Sinsenveien 20, 0572 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: 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 7: 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: 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 ivaretatt 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For 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 17: 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 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Vask med fulle maskiner

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260044

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Knut Almås Anfinset	Rasmus Merrild Ro

Gateadresse
Sinsenveien 20

Poststed	Postnr
OSLO	0572

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260044

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørleggerarbeider er utført av rørlegger. Dokumentasjon foreligger.

Arbeid utført av: Norsk Rørservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektrikerarbeider utført av elektriker. Samsvarserklæring foreligger i boligmappa.

Arbeid utført av: Brodal Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260044

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har etablert soverom hvor kjøkken tidligere var. Det er satt opp skillevegg (isolert). Vi har etablert nytt kjøkken hvor tidligere spisestue var.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeidene er ikke søknadspliktige. Vi undersøkte dette med kommunen før vi startet arbeidene, og fikk tommel opp. Megler besitter kommunens svar.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Planarbeider tilknyttet bygget over gata i Hasleveien. De har forsøkt å gjøre noe med bygget i en årrekke, og fikk senest i 2024 nei fra kommunen til planene sine. De har nå sendt inn et nytt planinitiativ (2026). Vi tenker at utvikling på nabotomta vil bidra til et hyggeligere nabolag. Megler har blitt tilsendt informasjon. Kontakt megler ved spørsmål.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260044

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260044

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kunt Almås Anfinset	c285c1c4278999c5d4b9a06b17db3ae68f684664	25.02.2026 17:01:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rasmus Ro	5b647bc1685da62cda373ea993c42de41a5247c2	25.02.2026 17:03:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260044

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Dyve & Partnere
Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Karenslyst Allé 2
0278 OSLO

Att: Viktor Wiese

Oslo, 22.01.2026

Deres ref: 159260044
Vår ref: 310-1-18
Eiendommens navn: Sameiet Sinsenveien 20-32
gnr 83 bnr 249snr 18 i OSLO kommune
Adresse: Sinsenveien 20, 0572 OSLO
Org. nr.: 975489612
Selger: Ro, Rasmus Merrild
Anfinset, Knut

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr: 71097234	
Restanser pr. d.d.		kr	6 871,00
<u>Månedlige kostnader:</u>			
Akonto fyring		kr	1 365,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk		kr	5 506,00
Totalt		**kr**	**6 871,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån nr. 8398.71.56921 i Handelsbanken pålydende kr. 13.800.000,-.
Nominell rente 7,600 % p.a., effektiv rente 7,880% p.a.
Restsaldo pr. 22.01.2026 kr. 5 290 427-.
Lånet innfris i 2030.

Foreløpig beregnet ligningstall per 31.12.25:

Andel formue:	kr	17 517,00
Andel gjeld:	kr	86 108,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Lars Åge Grøvlen Larsen
Mobil: 41338353
E-post: StyretSinsenveien20-32@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

P-service har ansvar for utleie av parkeirngsplasser.

Fyring blir belastet etter faktisk forbruk. Vi gjør oppmerksom på at det er den enkelte seksjonseiers ansvar å sørge for at man får avlest varmemålerne.
Ved salg av seksjon vil selger bli etterfakturert for sitt forbruk.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

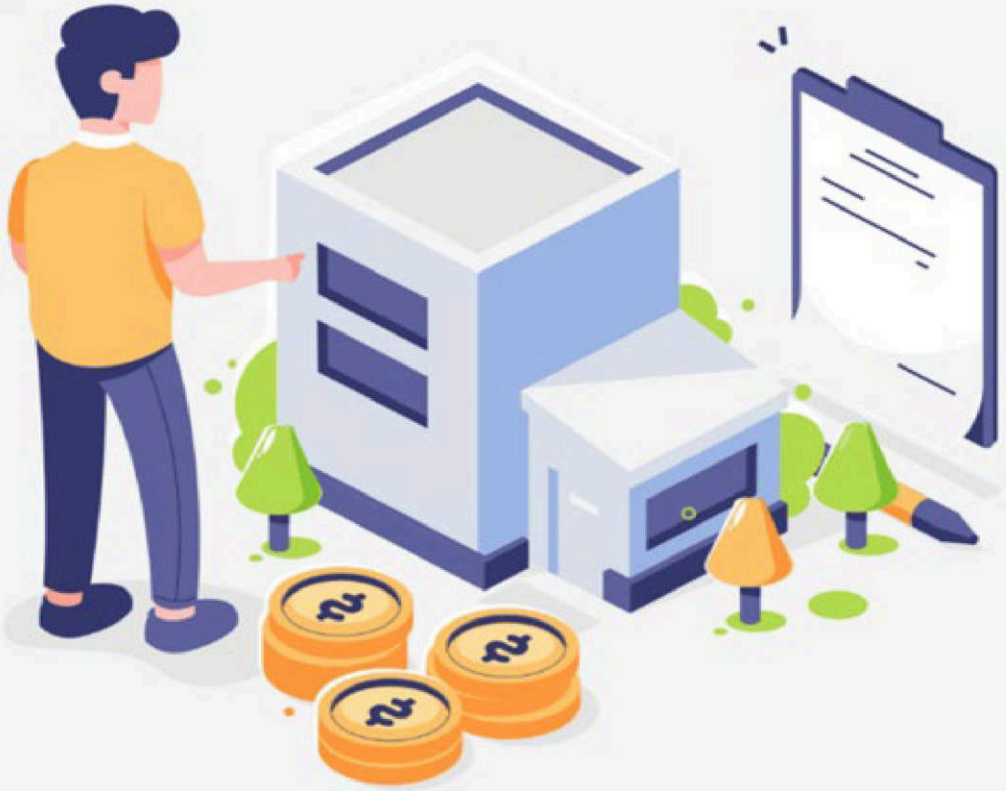
Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Sameiet Sinsenveien 20-32

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Sinsenveien 20-32

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, aguta@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Sinsenveien 20-32 gir herved:

……
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 20. mars 2025.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Sinsenveien 20-32

Tid: 20. mars 2025, kl. 18.00
Sted: Enqvist Boligforvaltning, Konghellegata 3, 0569 Oslo, 4. etg

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025
5. Valg

Oslo, 10.03.2025
på vegne av styret i Sameiet Sinsenveien 20-32

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Lars Åge Grøvlen Larsen
Styremedlem	Marit Hals Bjelland
Styremedlem	Gunn Farkvam
Varamedlem	Nikolay Millan Pettersen
Varamedlem	Katarzyna Mroz

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Erica Chinwendu Aguta.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 94 seksjoner.

Sameiet Sinsenveien 20-32 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975489612 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 71097234.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt. Blir det skader pga. tett sluk vil seksjonseier være ansvarlig for kostnadene.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og

slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Sikringsskap

Alle sikringsskap skal være låst for å hindre spredning av ild.

TREDJEPARTSOPPLYSNINGER 2024

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, er sendt samtlige seksjonseiere.

4. EIERSKIFTER

4 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Det har vært avholdt 8 formelle styremøter i 2024.
Styret har jevnlig kontakt på e-post og telefon.
Styret mottar mange henvendelser fra beboere som besvares fortløpende. Styret kontaktes fortrinnsvis på epost, men telefon og sms kan benyttes om det er viktig. Dette gjelder spesielt kveldstid og helger/ferier.

VAKTMESTERTJENESTEN

Sameiet har avtale med Coor Eiendomsdrift om vaktmestertjenester. Vaktmester har faste ukentlige kontroller i bygget og tilsyn av søppelrommene hver uke.

SNØMÅKING

Coor Eiendomsbedrift har ansvar for snømåking hos oss.

SØPPELROMMENE

Vi har avtale med vaktmester om å sjekke søppelrommene hver uke.
Søppelrommene fylles til stadighet opp av hensatte møbler og gjenstander som beboerne selv har ansvar for å kvitte seg med. Styret må flere ganger i løpet av året be vaktmester om å kjøre bort alle hensatte ting og dette er fordyrende for alle som bor i sameiet. Vi oppfordrer alle til selv å kvitte seg med søppel som ikke hører hjemme under vanlig husholdningssøppel. Evt. må ting oppbevares i leilighetenes boder fram til dugnader. I forbindelse med dugnader bestilles det container hvor beboerne kan kvitte seg med overflødige gjenstander fra egen bopel.

PARKERING

Sameiet Sinsenveien 20-32 disponerer 40 parkeringsplasser for utleie til beboerne i sameiet. Parkeringsplassene 37, 38, 39 og 40 er gjesteplasser. Parkering leies

direkte av P-service på leie.p-service.no. Har du en gjest som ønsker å parkere her, må dere også registrere dere hos P-service.

P-service har kontroll av parkeringsanlegget i sameiet, og kan ringes hvis det er noen som har parkert til sjenanse for leietakere av p-plasser i sameiet. Informasjon om parkeringselskapet finnes på skilt rundt omkring på eiendommen.

Plass 39 og 40 er også brukt til snødeponi i vinterhalvåret.

HAGEGRUPPE

Hagegruppa har bestått av Berit Nesholen, Tora Aalvik, Christina Marwold, Suman Dura og Gunn Farkvam. Vi har som tidligere år klippet busker, luket i bedene og vannet ved behov. Er det noen som ønsker å være med eller bidra, er det bare å gi beskjed til Gunn.

DUGNADER

Det ble avholdt dugnad våren og høsten 2024. Det ble leid inn container og kjellerganger ble ryddet og skrot kastet. Alle buskene ble klippet.

FJERNVARME

Sameiet får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS.

NETTSIDER

Nettsidene (www.sinsenveien20-32.com) er godt besøkt og sørger for bedre kontakt mellom beboer/eier og styret. Håkon Sandbakken har ansvaret for oppdatering av nettsiden.
Den blir jevnlig oppdatert og har nyttig informasjon om sameiet. Nettsidene er ment å være et supplement og vil ikke erstatte informasjon pr. post/epost og oppslag i oppgangene. Hvis noen oppdager feil/mangler, eller har ønsker i forbindelse med nettsidene, kan styret kontaktes via e-post ved å klikke på" Kontakt styret".

FACEBOOK

Styret har opprettet en Facebook-gruppe: Sameiet Sinsenveien 20-32.Denne gruppen er hovedsakelig ment å være til kommunikasjon mellom beboere. Styret har ikke mulighet til å holde seg oppdatert på denne gruppen til enhver tid.

VASKEKORT

Også i 2024/2025 har styret solgt vaskekort til beboere i gården.

VASKERIENE

Vaskeriet skal forlates i den stand man selv ønsker å finne det. Følges ikke disse reglene, er det å anse som brudd på Husordensreglenes § 8 Vaskeriene.

OPPUSSING OG STØY

Hvert år pusses det opp flere leiligheter i sameiet. Dette medfører mye støy. Det er ikke til å unngå. Vi må bare gjenta at det er veldig lytt i blokka og det er viktig at alle som foretar oppussing, tar hensyn til husordensreglene under arbeidet. Informer i god tid og hold arbeidene innenfor normal arbeidstid.

Nabovarsel skal også henges opp på tavlen i oppgangen – gjerne også i oppgangen ved siden av.

Internett/TV

Sameiet inngikk ny avtale med Telia høsten 2023. Dette innebærer at vi nå har internett inkludert i våre fellesutgifter og Tv må en ordne selv.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Styret jobber med brannsikring, og nytt brannalarmanlegg blir montert i 2025. Ferdigstilles mars 2025.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter 5% økning i felleskostnader fra 01.01.25.

Oslo, 05.03.2025
Styret i Sameiet Sinsenveien 20-32

Resultatregnskap

Sameiet Sinsenveien 20-32

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		3 700 260	4 199 562	3 700 260
Andre inntekter	2	170 907	104 000	161 686
Sum driftsinntekter		**3 871 167**	**4 303 562**	**3 861 946**
Styrehonorar		177 930	177 930	167 216
Andre personalkostnader	3	25 088	25 088	23 577
Kommunale avgifter		801 056	788 358	685 529
Vedlikehold	4	436 498	1 085 000	79 261
Kollektiv avtale TV/bredbånd		219 678	202 000	417 925
Driftskostnader	5	440 558	398 300	362 018
Honorarer	6	218 291	218 866	211 221
Forsikring		305 454	302 000	278 009
Andre kostnader	7	24 417	37 950	20 271
Sum driftskostnader		**2 648 968**	**3 235 492**	**2 245 026**
Driftsresultat		**1 222 199**	**1 068 070**	**1 616 920**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	81 038	20 000	45 886
Finanskostnader	9	505 716	493 000	485 699
Netto finansresultat		**-424 678**	**-473 000**	**-439 813**
Årets resultat		**797 520**	**595 070**	**1 177 107**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		797 520	0	1 177 107
Sum overføringer		**797 520**	**0**	**1 177 107**

Balanse

Sameiet Sinsenveien 20-32

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	1 721
Andre fordringer	10	336 617	307 483
Bankinnskudd mv.	11	1 606 042	1 631 032
Sum omløpsmidler		**1 942 659**	**1 940 237**
Sum eiendeler		**1 942 659**	**1 940 237**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-4 698 958	-5 496 479
Sum egenkapital	**12**	**-4 698 958**	**-5 496 479**
Gjeld			
Depositum/Innskudd		24 900	24 900
Langsiktig gjeld	13	6 224 135	7 087 970
Sum langsiktig gjeld		**6 249 035**	**7 112 870**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		73 143	67 725
Leverandørgjeld		28 484	3 161
Påløpte kostnader		147 818	183 281
Annen kortsiktig gjeld	14	143 138	69 679
Sum kortsiktig gjeld		**392 582**	**323 845**
Sum gjeld		**6 641 617**	**7 436 715**
Sum egenkapital og gjeld		**1 942 659**	**1 940 237**

OSLO, 31.12.2024
Styret for Sameiet Sinsenveien 20-32

Lars-Åge Grøvlen Larsen Styrets leder	Gunn Mari Farkvam Styremedlem	Marit Hals Bjelland Styremedlem

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Parkering	167 442	98 000	155 096
Vaskeri	1 500	6 000	0
Inntekter VIPPS	1 965	0	6 590
Sum	**170 907**	**104 000**	**161 686**

Inntekter VIPPS består kun av vippsinnbetalinger for vaskekort.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	25 088	25 088	23 577
Sum	**25 088**	**25 088**	**23 577**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	0	20 000	0
Vedlikehold utearealer	20 375	20 000	420
Vedlikehold bygning innv.	0	10 000	0
Vedlikehold vaskeri	3 931	5 000	313
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	2 549	10 000	17 846
Tavler og skilt ute	0	0	2 795
Vedlikehold VVS	47 884	10 000	0
Vedlikehold elektro	99 525	10 000	15 880
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	262 235	1 000 000	42 008
Sum	**436 498**	**1 085 000**	**79 262**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg xx66653	36 195	42 000	32 049
Renhold	142 284	135 000	106 670
Renhold søppelkasser	8 390	4 000	0
Annen renovasjon	18 713	14 000	21 133
Skadedyrkontroll	8 223	10 000	8 274
Snebrøyting, strøing, m.m.	65 820	70 000	63 132
Programvare, lisenser og brukerstøtte	363	300	304
Vaktmestertjenester	96 895	80 000	79 200
Dugnad	63 675	40 000	50 000
Porto	0	3 000	1 256
Sum	**440 558**	**398 300**	**362 018**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	12 500	16 000	22 000
Forretningsførsel	188 376	188 366	179 396
Ekstra forretningsførsel	9 750	8 000	3 835
Systemkostnader	1 375	0	0
Beboerportal	6 290	6 500	5 990
Sum	**218 291**	**218 866**	**211 221**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	2 650	2 900
Styre- og årsmøter	0	1 500	0
Dugnader, Tilstelninger	3 102	5 000	8 187
Bankomkostninger	12 962	8 500	7 492
EHF-fakturagebyr	264	300	0
Diverse kostnader	5 002	20 000	1 715
Øreavrunding	-13	0	-23
Sum	**24 417**	**37 950**	**20 271**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	0	0	107
Bankrenter	51 419	0	17 938
Gjensidige kundeutbytte	29 619	20 000	27 841
Sum	**81 038**	**20 000**	**45 886**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter lån 8398.71.56921	505 716	493 000	485 699
Sum	**505 716**	**493 000**	**485 699**

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	44 410	39 125
Forskuddsbet. kostnader	292 207	268 358
Sum	**336 617**	**307 483**

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto 9666.01.44886	31 402	607 243
Boligbanken 9666 01 57201	1 574 640	1 023 789
Sum	**1 606 042**	**1 631 032**

Note 12 Egenkapital (udekket tap)

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-5 496 479	-6 673 586
Årets resultat	797 520	1 177 107
Egenkapital 31.12.	**-4 698 958**	**-5 496 479**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.
Det bekreftes derfor at regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 13 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**8398.71.56921**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2015
Rentesats (nom.) pr 31.12.	7.600%
Beregnet innfridd	20.07.2030
Opprinnelig lånebeløp:	13 800 000
Lånesaldo 01.01. :	7 087 970
Ordinære avdrag i året	-863 835
Ekstraordinær innbetaling i året	
Lånesaldo 31.12.	**6 224 135**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter	778 746

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

		Regnskap 2024	Regnskap 2023
Akonto innbetalt for fyring		495 516,00	495 516,00
Fjernvarmekostnad juli-desember	-	330 090,22	-405 400,24
El.kraft kostnad juli-desember	-	22 287,84	-20 437,23
Uavregnet fyringsoppgjør		**143 138**	**69 679**

Fyring avregnes årlig pr. 30.06.

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**1 616 391**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	797 520
Avdrag langsiktig gjeld	-863 835
C. Disponible midler 31.12	**1 550 077**
Årets endring i disponible midler	-66 314
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 942 659
- Kortsiktig gjeld	392 582
= Disponible midler 31.12	**1 550 077**

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Sinsenveien 20-32

Oslo, 11. mars 2025

14646 12064

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Sinsenveien 20-32' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 797.520.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-skikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 11. mars 2025

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

SAK 3	Fastsettelse av styrets honorar
Flertallskrav:	Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 er kr. 177 930.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for 2024 fastsettes til kr. 177 930. Styret fordeler honoraret internt.

Budsjett Sameiet Sinsenveien 20-32 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	3 885 273	3 700 260
Felleskostnader		**3 885 273**	**3 700 260**
3635	Parkering	168 000	167 442
3640	Vaskeri	0	1 500
3906	Inntekter VIPPS	5 000	1 965
Andre inntekter		**173 000**	**170 907**
Sum driftsinntekter		**4 058 273**	**3 871 167**
5330	Styrehonorar	177 930	177 930
Styrehonorar		**177 930**	**177 930**
5400	Arbeidsgiveravgift	25 088	25 088
Andre personalkostnader		**25 088**	**25 088**
6320	Kommunale avgifter	892 686	801 056
Kommunale avgifter		**892 686**	**801 056**
6600	Vedlikehold bygning utv.	20 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	20 000	20 375
6610	Vedlikehold bygning innv.	10 000	0
6611	Vedlikehold vaskeri	5 000	3 931
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	2 549
6620	Vedlikehold VVS	30 000	47 884
6625	Vedlikehold elektro	40 000	99 525
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	750 000	262 235
Vedlikehold		**880 000**	**436 498**
7690	Kabel-TV	224 472	219 678
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**224 472**	**219 678**
6340	Strøm fellesanlegg xx66653	40 000	36 195
6360	Renhold	154 992	142 284
6363	Renhold søppelkasser	5 000	8 390
6380	Annen renovasjon	14 000	18 713
6381	Skadedyrkontroll	10 000	8 223
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	70 000	65 820
6553	Programvare, lisenser og brukerstøtte	400	363
6785	Vaktmestertjenester	81 000	96 895
6791	Dugnad	60 000	63 675
Driftskostnader		**435 392**	**440 558**
6700	Revisjon	14 000	12 500
6710	Forretningsførsel	195 000	188 376
6711	Ekstra forretningsførsel	0	9 750
6714	Systemkostnader	5 500	1 375
6715	Beboerportal	0	6 290

Budsjett Sameiet Sinsenveien 20-32 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Honorarer		**214 500**	**218 291**
7500	Forsikringspremie	302 000	305 454
Forsikring		**302 000**	**305 454**
7400	Kontingenter	3 400	3 100
7700	Styre- og årsmøter	1 500	0
7711	Dugnader, Tilstelninger	5 000	3 102
7770	Bankomkostninger	10 000	12 962
7771	EHF-fakturagebyr	300	264
7790	Diverse kostnader	5 000	5 002
7797	Øreavrunding	0	-13
Andre kostnader		**25 200**	**24 417**
Sum driftskostnader		**3 177 268**	**2 648 968**
Driftsresultat		**881 005**	**1 222 199**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	51 419
8070	Andre finansinntekter	25 000	29 619
Finansinntekter		**25 000**	**81 038**
8151	Renter lån 8398.71.56921	550 000	505 716
Finanskostnader		**550 000**	**505 716**
Netto finansresultat		**-525 000**	**-424 678**
Årets resultat		**356 005**	**797 520**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 5	Valg
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall**

Kort om valg i eierseksjonssameier:

Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Lars Åge Grøvlen Larsen	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Marit Hals Bjelland	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Gunn Farkvam	valgt for 1 år i 2024
Varamedlem	Nikolay Millan Pettersen	valgt for 1 år i 2024
Varamedlem	Katarzyna Mroz	valgt for 1 år i 2024

Hele styret er på valg. Styrelederen skal velges særskilt.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Sinsenveien 20-32
Tid: 20. mars 2025, kl. 18.00
Sted: Enqvist Boligforvaltning, Konghellegata 3, 0569 Oslo, 4. etg

Konstituering

- 6 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Erica Chinwendu Aguta fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Erica Aguta ble valgt som møteleder og Erica Aguta ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Katarzyna Mroz ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Årsmøte erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 797 520 og en negativ egenkapital på kr 4 698 958, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

   Seksjonseier informerer om at det i tidligere år hadde blitt vedtatt at styrets honorar skal øke med grunnbeløpet*1,5. Det vil si at styrehonoraret skal øke til kr 186 042.

   Styrehonoraret ble enstemmig vedtatt med en økning til kr 186 042. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet ble endret etter vedtak i sak 3. Nytt budsjett viser et overskudd på kr 347 893 og forutsetter 5% økning i felleskostnader fra 01.01.25.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Lars Åge Grøvlen Larsen	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Gunn Farkvam	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Katarzyna Mroz	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Nikolay Millian Pettersen	valgt for 2 år i 2025

Styremedlemmene ble valgt ved akklamasjon. Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendes til elektronisk signering.
Møtet ble avsluttet kl. 18.30.

Oslo, 21. mars 2025

Erica Chinwendu Aguta	**Katarzyna Mroz**
møteleder	seksjonseier

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Sinsenveien 20-32

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.
Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

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.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



ENQVIST

Innkalling til ordinært årsmøte

i Sameiet Sinsenveien 20-32

Ordinært årsmøte i **Sameiet Sinsenveien 20-32** avholdes:

Tid: 11. mars 2026, kl. 17.00
Sted: Enqvist Boligforvaltning, Konghellegata 3, 0569 Oslo, 4. etg

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Budsjett 2026
Sak 5 Valg

Oslo, 2.mars 2026
Styret i Sameiet Sinsenveien 20-32

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Lars Åge Grøvlen Larsen
Styremedlem:	Katarzyna Mroz
Styremedlem:	Gunn Farkvam
Varamedlem:	Nikolay Millan Pettersen

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Sameiet Sinsenveien 20-32
Antall boligseksjoner:	94
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	975489612
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Erica Chinwendu Aguta
Revisor:	Lars Harald Brinchmann
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	71097234

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

9 seksjoner har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Det har vært avholdt 7 formelle styremøter i 2025.
Styret har jevnlig kontakt på e-post og telefon.
Styret mottar mange henvendelser fra beboere som besvares fortløpende. Styret kontaktes fortrinnsvis på e-post, men telefon og sms kan benyttes om det er viktig. Dette gjelder spesielt kveldstid og helger/ferier.

OLAF SCHOUS PLASS 1-3-5 AS
Styret har jobbet mye for å finne ut hvem som eier denne plassen, og hvem som har ansvar for vedlikehold og drift. I flg. skjøte fra 1944 er det Sameiet Olaf Schous vei 1-3-5 som eier plassen og den er fellesareal for blokkene rundt. Vedlikehold og drift skal deles på de fem blokkene rundt. Denne plassen blir også kalt Trekanten.

VAKTMESTERTJENESTEN
Sameiet har avtale med Coor Eiendomsdrift om vaktmestertjenester. Vaktmester har faste ukentlige kontroller i bygget og tilsyn av søppelrommene hver uke.

SNØMÅKING
Coor Eiendomsbedrift har ansvar for snømåking hos oss.

SØPPELROMMENE
Vi har avtale med vaktmester om å sjekke søppelrommene hver uke. Søppelrommene fylles til stadighet opp av hensatte møbler og gjenstander som beboerne selv har ansvar for å kvitte seg med. Styret må flere ganger i løpet av året be vaktmester om å kjøre bort alle hensatte ting og dette er fordyrende for alle som bor i sameiet. Vi oppfordrer alle til selv å kvitte seg med søppel som ikke hører hjemme under vanlig husholdningssøppel. Evt. må ting oppbevares i leilighetenes boder fram til dugnader. I forbindelse med dugnader

bestilles det container hvor beboerne kan kvitte seg med overflødige gjenstander fra egen bopel.

Kasser hvor beboerne kan kaste småelektrisk og farlig avfall ble satt ut våren 2025.

PARKERING

Sameiet Sinsenveien 20-32 disponerer 40 parkeringsplasser for utleie til beboerne i sameiet. Parkeringsplassene 37, 38, 39 og 40 er gjesteplasser. Parkering leies direkte av P-service på leie.p-service.no. Har du en gjest som ønsker å parkere her, må dere også registrere dere hos P-service.

P-service har kontroll av parkeringsanlegget i sameiet, og kan ringes hvis det er noen som har parkert til sjenanse for leietakere av p-plasser i sameiet. Informasjon om parkeringselskapet finnes på skilt rundt omkring på eiendommen.

Plass 39 og 40 er også brukt til snødeponi i vinterhalvåret.

HAGEGRUPPE

Hagegruppa har bestått av Berit Nesholen, Tora Aalvik og Gunn Farkvam. Vi har som tidligere år klippet busker, luket i bedene og vannet ved behov. I høst ble det også satt ned 60 krokusløker. Er det noen som ønsker å være med eller bidra, er det bare å gi beskjed til Gunn.

DUGNADER

Det ble avholdt dugnad våren og høsten 2025. Det ble leid inn container og kjellerganger ble ryddet og skrot kastet. Søppelrommene ble vasket og malt.

FJERNVARME

Sameiet får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS.

NETTSIDER

Nettsidene (www.sinsenveien20-32.com) er godt besøkt og sørger for bedre kontakt mellom beboer/eier og styret. Håkon Sandbakken har ansvaret for oppdatering av nettsiden.
Den blir jevnlig oppdatert og har nyttig informasjon om sameiet. Nettsidene er ment å være et supplement og vil ikke erstatte informasjon pr. post/e-post og oppslag i oppgangene. Hvis noen oppdager feil/mangler, eller har ønsker i forbindelse med nettsidene, kan styret kontaktes via e-post ved å klikke på ”Kontakt styret”.

FACEBOOK

Styret har opprettet en Facebook-gruppe: Sameiet Sinsenveien 20-32.Denne gruppen er

hovedsakelig ment å være til kommunikasjon mellom beboere. Styret har ikke mulighet til å holde seg oppdatert på denne gruppen til enhver tid.

INTERNETT OG TV
Vi har nå internett via Telia inkludert i fellesutgiftene. De som ønsker tv må ordne dette selv for egen regning.

VASKEKORT
Også i 2025/2026 har styret solgt vaskekort til beboere i gården.

VASKERIENE
Vaskeriet skal forlates i den stand man selv ønsker å finne det. Følges ikke disse reglene, er det å anse som brudd på Husordensreglenes § 8 Vaskeriene.

I 2025 ble det kjøpt inn ny vaskemaskin til vaskeriet i nr. 30. Den gamle var fra 2007.

OPPUSSING OG STØY
Hvert år pusses det opp flere leiligheter i sameiet. Dette medfører mye støy. Det er ikke til å unngå. Vi må bare gjenta at det er veldig lytt i blokka og det er viktig at alle som foretar oppussing, tar hensyn til husordensreglene under arbeidet. Informer ved oppslag og epost i god tid og hold arbeidene innenfor normal arbeidstid.

Nabovarsel skal også henges opp på tavlen i oppgangen – gjerne også i oppgangen ved siden av.

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Sameiet fikk installert felles brannvarslingsanlegg i 2025. I alle leiligheter og fellesareal ble det installert røykvarslere tilkoblet det felles anlegget.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2025
Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

BUDSJETT 2026
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2026. Budsjettet forutsetter en økning av felleskostnader og parkering på 5%.

Oslo, 24. februar 2026
Styret i Sameiet Sinsenveien 20-32

ENQVIST

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 333 273, mot et budsjettert overskudd på kr 347 893.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 14 939 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 81 455.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Sameiet Sinsenveien 20-32

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		3 885 648	3 885 273	3 700 260
Andre inntekter	2	178 749	173 000	170 907
Sum driftsinntekter		**4 064 397**	**4 058 273**	**3 871 167**
Styrehonorar		186 042	186 042	177 930
Andre personalkostnader	3	26 232	25 088	25 088
Kommunale avgifter		874 221	892 686	801 056
Vedlikehold	4	1 017 925	880 000	436 498
Kollektiv avtale TV/bredbånd		243 312	224 472	219 678
Driftskostnader	5	431 264	435 392	440 558
Honorarer	6	231 425	214 500	218 291
Forsikring		334 188	302 000	305 454
Andre kostnader	7	25 966	25 200	24 417
Sum driftskostnader		**3 370 575**	**3 185 380**	**2 648 968**
Driftsresultat		**693 822**	**872 893**	**1 222 199**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	69 809	25 000	81 038
Finanskostnader	9	430 358	550 000	505 716
Netto finansresultat		**-360 549**	**-525 000**	**-424 678**
Årets resultat		**333 273**	**347 893**	**797 520**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		333 273	0	797 520
Sum overføringer		**333 273**	**0**	**797 520**

Balanse

Sameiet Sinsenveien 20-32

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		14 939	0
Andre fordringer	10	372 525	336 617
Bankinnskudd mv.	11	979 007	1 606 042
Sum omløpsmidler		**1 366 471**	**1 942 659**
Sum eiendeler		**1 366 471**	**1 942 659**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-4 365 685	-4 698 958
Sum egenkapital	**12**	**-4 365 685**	**-4 698 958**
Gjeld			
Depositum/Innskudd		24 900	24 900
Langsiktig gjeld	13	5 290 427	6 224 135
Sum langsiktig gjeld		**5 315 327**	**6 249 035**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		81 455	73 143
Leverandørgjeld		113 732	28 484
Påløpte kostnader	14	163 726	147 818
Annen kortsiktig gjeld	15	57 916	143 138
Sum kortsiktig gjeld		**416 829**	**392 582**
Sum gjeld		**5 732 156**	**6 641 617**
Sum egenkapital og gjeld		**1 366 471**	**1 942 659**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Sameiet Sinsenveien 20-32

Lars-Åge Grøvlen Larsen Styrets leder	Gunn Mari Farkvam Styremedlem	Katarzyna Mroz Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Parkering	176 372	168 000	167 442
Vaskeri	1 100	0	1 500
Inntekter VIPPS	1 277	5 000	1 965
Sum	**178 749**	**173 000**	**170 907**

Inntekter VIPPS består kun av vippsinnbetalinger for vaskekort.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	26 232	25 088	25 088
Sum	**26 232**	**25 088**	**25 088**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	0	20 000	0
Vedlikehold utearealer	6 960	20 000	20 375
Vedlikehold bygning innv.	22 500	10 000	0
Vedlikehold vaskeri	50 910	5 000	3 931
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	32 002	5 000	2 549
Vedlikehold VVS	118 200	30 000	47 884
Vedlikehold elektro	256 101	40 000	99 525
Brannsikkerhet, sprinkling m.m	531 252	750 000	262 235
Sum	**1 017 925**	**880 000**	**436 499**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg xx66653	31 810	40 000	36 195
Renhold	156 381	154 992	142 284
Renhold søppelkasser	0	5 000	8 390
Annen renovasjon	12 230	14 000	18 713
Skadedyrkontroll	8 593	10 000	8 223
Snebrøyting, strøing, m.m.	68 324	70 000	65 820
Programvare, lisenser og bruk	640	400	363
Vaktmestertjenester	90 256	81 000	96 895
Dugnad	63 031	60 000	63 675
Sum	**431 264**	**435 392**	**440 558**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	25 500	14 000	12 500
Forretningsførsel	195 000	195 000	188 376
Ekstra forretningsførsel	5 425	0	9 750
Andel systemkostnader	5 500	5 500	1 375
Beboerportal	0	0	6 290
Sum	**231 425**	**214 500**	**218 291**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	3 200	3 400	3 100
Styre- og årsmøter	2 030	1 500	0
Dugnader, Tilstelninger	8 333	5 000	3 102
Bankomkostninger	11 872	10 000	12 962
EHF-fakturagebyr	0	300	264
Diverse kostnader	530	5 000	5 002
Øreavrunding	1	0	-13
Sum	**25 966**	**25 200**	**24 417**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	242	0	0
Bankrenter	36 796	0	51 419
Andre finansinntekter	32 771	25 000	29 619
Sum	**69 809**	**25 000**	**81 038**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter lån 8398.71.56921	430 358	550 000	505 716
Sum	**430 358**	**550 000**	**505 716**

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre fordringer	43 961	44 410
Forskuddsbet. kostnader	328 564	292 207
Sum	**372 525**	**336 617**

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftskonto 9666.01.44886	268 067	31 402
Boligbanken sparekonto 9666	710 940	1 574 640
Sum	**979 007**	**1 606 042**

Note 12 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	-4 698 958	-5 496 479
Årets resultat	333 273	797 520
Egenkapital 31.12.	**-4 365 685**	**-4 698 958**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Det bekreftes derfor at regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 13 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**8398.71.56921**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2015
Rentesats (nom.) pr 31.12.	7.100%
Beregnet innfridd	20.07.2030
Opprinnelig lånebeløp:	13 800 000
Lånesaldo 01.01. :	6 224 135
Ordinære avdrag i året	-933 708
Lånesaldo 31.12.	**5 290 427**
Beløp som forfaller mer enn 5	0

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpte renter	12 349,00	495 516,00
Påløpte kostnader	128 877 -	330 090,22
Avsetninger og forpliktelser	22 500 -	22 287,84
Sum	**163 726**	**143 138**

Avsetninger og forpliktelser gjelder kostnad for ekspansjonstank i fyrrom.
Fakturaen ble utstedt i 2025, men det er uenigheter i beløpet.
Totalbeløpet avsettes siden det er usikkert hvor mye som faktisk skal betales.

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Akonto innbetalt for fyring	495 516,00	495 516,00
Fjernvarmekostnad juli-desem	-416 579 -	330 090,22
El.kraft kostnad juli-desember	-21 021 -	22 287,84
Sum	**57 916**	**143 138**

Fyring avregnes årlig per 30.06.

Note 16 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**1 550 077**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	333 273
Avdrag langsiktig gjeld	-933 708
C. Disponible midler 31.12	**949 642**
Årets endring i disponible midl	-600 435
Spesifikasjon av disponible mi	
Omløpsmidler	1 366 471
- Kortsiktig gjeld	-416 829
= Disponible midler 31.12	**949 642**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Sinsenveien 20-32

Oslo, 2.mars 2026

15008 12064

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Sinsenveien 20-32' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 333.273.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av boligsameiets 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.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-skikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 2. mars 2026

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

ENQVIST

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 195 240.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 195 240. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST

Sak 4 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 1 502 804.

Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnader og parkeringsleie på 5% fra 01.01.26.

Budsjett Sameiet Sinsenveien 20-32 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	4 079 930	3 885 648
Felleskostnader		**4 079 930**	**3 885 648**
3635	Parkering	178 500	176 372
3640	Vaskeri	2 000	1 100
3906	Inntekter VIPPS	2 000	1 277
Andre inntekter		**182 500**	**178 749**
Sum driftsinntekter		**4 262 430**	**4 064 397**
5330	Styrehonorar	195 240	186 042
Styrehonorar		**195 240**	**186 042**
5400	Arbeidsgiveravgift	27 529	26 232
Andre personalkostnader		**27 529**	**26 232**
6320	Kommunale avgifter	893 887	874 221
Kommunale avgifter		**893 887**	**874 221**
6600	Vedlikehold bygning utv.	40 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	10 000	6 960
6610	Vedlikehold bygning innv.	10 000	22 500
6611	Vedlikehold vaskeri	15 000	50 910
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	20 000	32 002
6620	Vedlikehold VVS	30 000	118 200
6625	Vedlikehold elektro	75 000	256 101
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	50 000	531 252
Vedlikehold		**250 000**	**1 017 925**
7691	Internet/ Bredbånd	265 080	243 312
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**265 080**	**243 312**
6340	Strøm fellesanlegg xx66653	35 000	31 810
6360	Renhold	171 235	156 381
6363	Renhold søppelkasser	5 000	0
6380	Annen renovasjon	15 000	12 230
6381	Skadedyrkontroll	10 000	8 593
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	70 000	68 324
6553	Programvare, lisenser og brukerstøtte	1 000	640
6785	Vaktmestertjenester	95 000	90 256
6791	Dugnad	60 000	63 031
Driftskostnader		**462 235**	**431 264**
6700	Revisjon	17 000	25 500
6710	Forretningsførsel	202 800	195 000
6711	Ekstra forretningsførsel	4 000	5 425
6714	Andel systemkostnader	5 720	5 500
Honorarer		**229 520**	**231 425**

Budsjett Sameiet Sinsenveien 20-32 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
7500	Forsikringspremie	403 735	334 188
Forsikring		**403 735**	**334 188**
7400	Kontingenter	3 400	3 200
7700	Styre- og årsmøter	3 000	2 030
7711	Dugnader, Tilstelninger	9 000	8 333
7770	Bankomkostninger	12 000	11 872
7790	Diverse kostnader	5 000	530
7797	Øreavrunding	0	1
Andre kostnader		**32 400**	**25 966**
Sum driftskostnader		**2 759 626**	**3 370 575**
Driftsresultat		**1 502 804**	**693 822**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	242
8051	Bankrenter	0	36 796
8070	Andre finansinntekter	35 000	32 771
Finansinntekter		**35 000**	**69 809**
8151	Renter lån 8398.71.56921	368 175	430 358
Finanskostnader		**368 175**	**430 358**
Netto finansresultat		**-333 175**	**-360 549**
Årets resultat		**1 169 629**	**333 273**

ENQVIST

Sak 5 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at styret skal bestå av 2-4 medlemmer (minimum 3, inklusive styreleder) og varamedlemmer.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Lars Åge Grøvlen Larsen	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Gunn Farkvam	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Katarzyna Mroz	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Nikolay Millian Pettersen	valgt for 2 år i 2025

Ingen i styret er på valg.

ENQVIST

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Sameiet Sinsenveien 20-32** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

ENQVIST

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SINSENVEIEN 20-32

Vedtatt i årsmøte
Den 26.03.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Sinsenveien 20 - 32, og har gårdsnummer 83 og bruksnummer 249 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet besto av 93 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 18.07.1975. Etter reseksjonering 22.02.2005 er det 94 seksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.5. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, *(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 seksjonseiernes felles forpliktelser.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

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.

I*nnkassing 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.

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

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

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

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

Hvis sameiet ikke 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.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens

husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. ***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. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. 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. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 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

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets 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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

7.10. 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.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. 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 tilstede, 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

8.1. 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.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

Styremedlemmene 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 fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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 uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. 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.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere 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.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret 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.

10.2. 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.

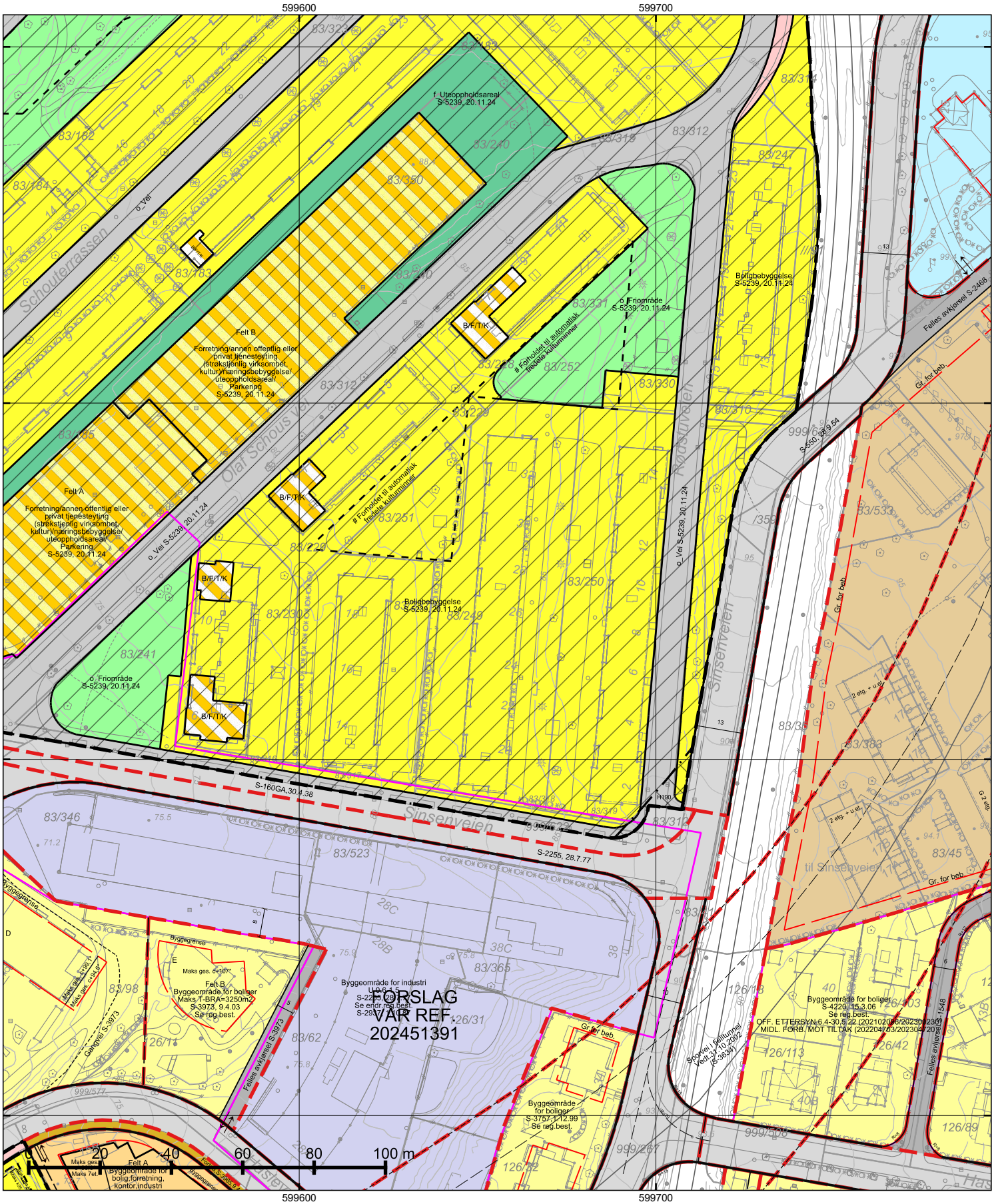
11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

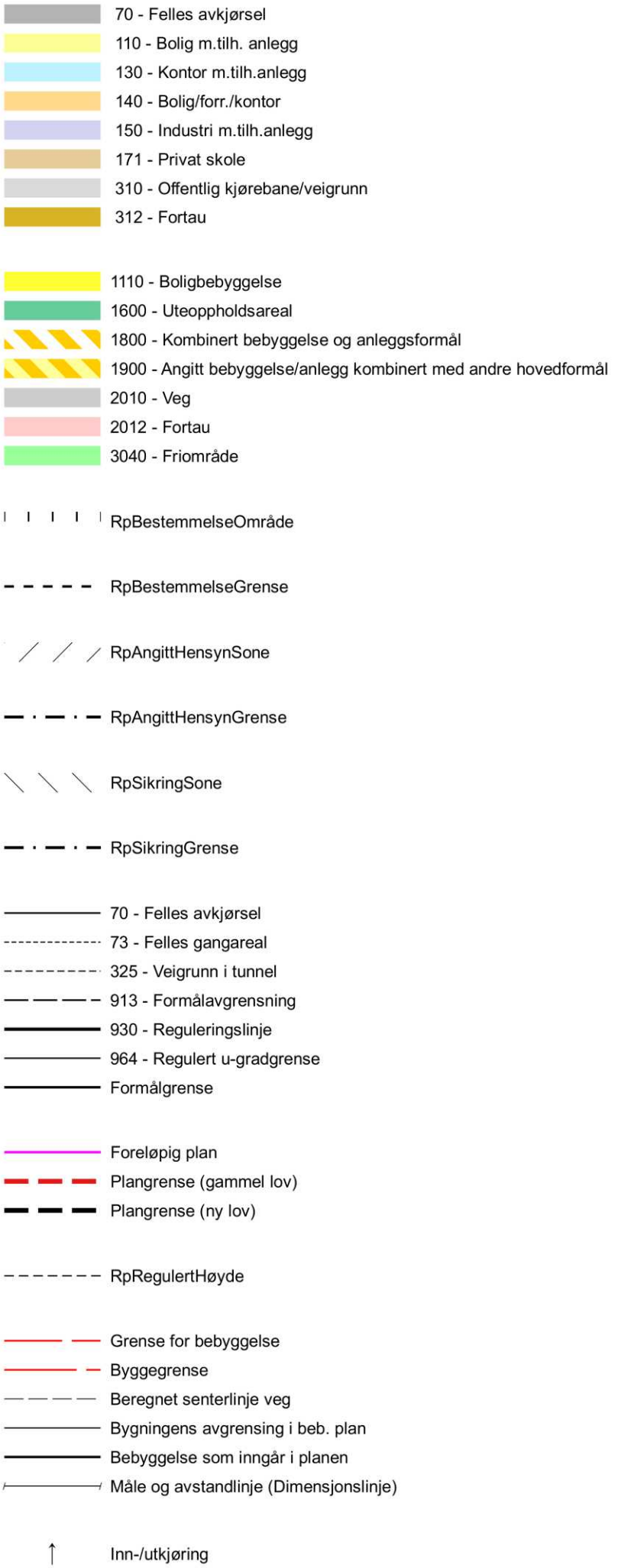
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

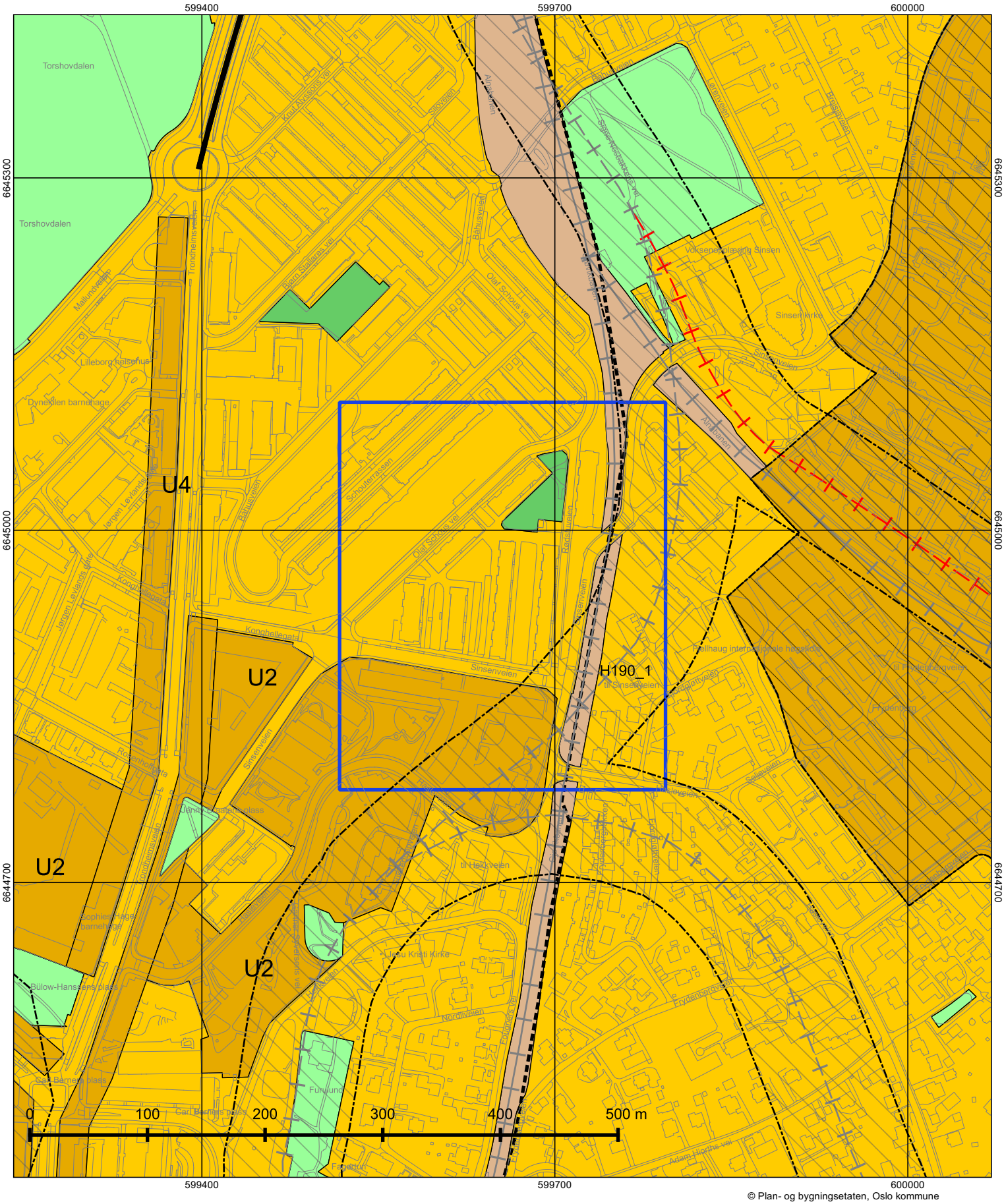
PlottID/Best.nr: 152006/ 86525420
Deres ref.:
Adresse: Sinsenveien 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/249

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152006/86525420
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-5239

Detaljregulering for Trondheimsveien 197 C m.fl. (Sinsenbyen)/Sinsen,

Vedtaksdato: 20.11.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202100768

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsbestemmelser

For Trondheimsveien 197 m. fl. (Sinsenbyen)
Gnr./bnr. 83/59, 83/123, 83/129, 83/130, 83/131, 83/132, 83/133, 83/134, 83/135, 83/136, 83/137, 83/138, 83/141, 83/142, 83/143, 83/144, 83/145, 83/147, 83/148, 83/149, 83/150, 83/153, 83/154, 83/155, 83/157, 83/158, 83/159, 83/170, 83/177, 83/178, 83/179, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/193, 83/200, 83/228, 83/229, 83/230, 83/237, 83/240, 83/241, 83/247, 83/249, 83/250, 83/251, 83/252, 83/253, 83/254, 83/255, 83/256, 83/259, 83/260, 83/261, 83/262, 83/263, 83/264, 83/265, 83/266, 83/267, 83/268, 83/269, 83/270, 83/271, 83/272, 83/273, 83/274, 83/275, 83/276, 83/277, 83/278, 83/279, 83/280, 83/281, 83/282, 83/283, 83/284, 83/286, 83/287, 83/288, 83/289, 83/296, 83/310, 83/312, 83/313, 83/314, 83/315, 83/317, 83/318, 83/319, 83/320, 83/321, 83/322, 83/323, 83/324, 83/325, 83/330, 83/331, 83/335, 83/336, 83/350, 83/357, 83/361, 83/532, 999/622

Kartnummer ONOR-202100768, datert 23.06.2023 og revidert 26.01.2024 og 25.06.2024.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av Sinsenbyen gjennom omregulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Bevaringen omfatter et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon. Eksisterende regulering for p-anlegg under terreng i plan S-3769, vedtatt 15.03.2000, og sporvei i fjelltunnel, vedtatt 31.10.2002, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

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

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

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

1.1.1 Dokumentasjonskrav

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

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

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, strøkstjenlig virksomhet), næringsbebyggelse, uteoppholdsareal / Parkering

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

Uteoppholdsarealet på tak er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

Uteoppholdsarealet tillates tilbakeført til opprinnelig plan for arealet jfr. tegninger fra 1930- og -50 tallet.

2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Eksisterende virksomheter i 1. etasjer tillates videreført.

3.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

3.3 Bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – B/F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Det tillates kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 1. etasje. Disse lokalene i 1. etasje tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene, tillates videreført.

I Trondheimsveien 155 og 157 (gnr 83 bnr 157) tillates det også boligbebyggelse i de to originale boenhetene i 1. etasje med fasade mot øst.

I bygget langs Trondheimsveien i Trondheimsveien 163 (gnr 83, bnr 154) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 2. etasje. Denne etasjen tillates ikke bruksendret til boligformål.

I Schouterrassen 13 (gnr 83, bnr 183) og Sinsenveien 6, 8, 10 og 12 (gnr 83 bnr 230) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i de originale forretningslokalene i kjellerplan med inngang direkte fra terreng.

3.4 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

3.5 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ næringsbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

Vegen skal være offentlig. Sammen med søknad om tiltak på vegsystemet innenfor planområdet skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak på vegen skal det foreligge byggeplan som er godkjent av Bymiljøetaten.

4.2 Kjøreveg

4.2.1 Felles kjøreveg

Kjørevegen er felles for gnr. 83 bnr. 147 og gnr. 83 bnr. 149.

4.3 Fortau

Fortauet skal være offentlig. Allétrær, alléer og forhager skal bevares, jf. 6.2.2 og 6.2.3. Trærne skal stå i et vegetasjonsfelt. Tiltak for overvannshåndtering er tillatt så lenge det er i tråd med hensynssone bevaring kulturmiljø og ikke skader trærne.

5 Grønnstruktur

5.1 Friområde

Friområdene skal være offentlige. Det tillates tiltak for å sikre universell utforming og for å sikre allmenn ferdsel (trapper, ramper, gelender, lys og benker).

Bestemmelser til hensynssoner

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

6.1 Hensynssone – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H 190

Innenfor sikringssonen vist på plankartet, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak og skal godkjennes av Sporveien.

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

6.2.1 Bygninger

Eksisterende bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier. Det tillates etablering av solcelleanlegg og dekke med bunnplanter/sedum på takene. Internt i en boenhet tillates det tiltak i bærevegg for utsparing til ny dør.

Nyere til- og påbygg til bygg som skal bevares, tillates endret dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres. Gode kopier tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform og høyder som bebyggelsen som erstattes. Opprinnelig/ eldre materialitet må videreføres ved ny bebyggelse.

<u>Takterrasser</u>
Etablering av takterrasser er ikke tillatt.

For Trondheimsveien 163 (gnr 83 bnr 154) tillates det etablert takterrasse kun på bygget beliggende langs Trondheimsveien. Teknisk oppbygg for heis og trapp skal plasseres eller samlokaliseres med det tekniske takoppbygget ved den sydlige fasaden. Det tillates etablering av levegger med samme høyde som trappehuset. Rekkverk og levegger på bygningens kortsider skal trekkes minst 5 meter inn fra fasaden. Rekkverk og levegger på bygningens langsider skal trekkes minst 1,5 meter inn fra fasaden.

<u>Balkonger</u>
Opprinnelige bruksbalkonger skal opprettholdes med eksisterende størrelse og uttrykk, eventuelt tilbakeføres jf. pkt. 6.2.1. Dette omfatter enkeltbalkonger på bygningenes endepartier og parstilte, inntrukne balkonger der bygningene er formgitt slik. Det åpnes ikke for nye balkonger på disse fasadene.

Opprinnelige brannbalkonger på bygningenes langfasader tillates skiftet ut eller utvidet til maks dybde 120 cm. Opprinnelig lengde skal beholdes, og avsluttes mot risalitt der dette er opprinnelig situasjon.

På fasader som har opprinnelige brannbalkonger, tillates nye underliggende balkonger med maks dybde 120 cm. Nye balkonger skal være langstrakte og ha samme plassering, form og uttrykk som tilsvarende eldre balkonger i etasjen over.

Der bygningen har et skille mellom hovedvegg og sokkel, markert f.eks. som skille i overflatemateriale, gesimslist eller trekning i pussflaten, skal nye balkonger plasseres med god avstand over denne markerte overgangen. Nye balkonger skal også ha min. 2,25 m fri høyde over terreng. I skrånende terreng åpnes det for nye balkonger bare i etasjer hvor alle balkonger på samme fasade ivaretar krav til avstand fra terreng og markert bygningssokkel.

Ved utskiftning av eksisterende brannbalkonger og etablering av nye balkonger gjelder følgende:

- Nye balkongdekker skal være støpt.
- På fasader i tegl skal nye dekker utføres i ufarget betong/puss. På fasader som er pusset, skal nye balkongdekker ha samme farge som fasaden. Det tillates ikke nedløpsrør fra nye balkonger.
- Balkongdører skal ha tett nedre felt i samme høyde som eksisterende vindusbrystning, og glass kun i øvre felt.
- Nye balkongdører skal ha samme bredde som en opprinnelig vindusåpning med karm. Døra skal ha en utførelse og plassering som opprettholder jevn vindusrytme. Rammen i døra skal være smal og vindusfeltet i døra skal ha tilnærmet samme mål som opprinnelig vindu. Døra skal ha samme overflate og farge som vindusfeltet.
- Balkongdørene skal være sidehengslede.
- Balkongdørene i hver etasje skal ha lik plassering og utførelse slik at de blir stående over hverandre og er symmetriske.
- Balkongrekkverk skal ha vertikale spiler og utformes med samme materiale og utførelse som opprinnelig rekkverk.
- Eventuelle skillevegger/-markeringer skal løses med lerretsduk eller transparent konstruksjon. Det tillates ikke skillevegger i tre. Utførelse av skillevegger skal være lik for hele bygningen.

6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trerekker

Arealene mellom blokkene skal holdes åpne og grønne. Forhager i den opprinnelige vegstrukturen, alléer og trerekker skal bevares eller tilbakeføres. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling er tillatt. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering.

Grøntområder, friområder og utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/ landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon, allétrær, trerekker og store trær og andre elementer som trapper/murer og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Unntak er eksisterende tørkebur, som tillates endret til overdekket sykkelparkering med tette takflater.

6.2.3 Trær

Eksisterende trær langs gatene skal bevares. Der hvor det mangler trær i alléen eller trerekken, kan det plantes nye trær av samme art.

Store trær innenfor hensynssonen skal bevares. Med store trær menes:

- Trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng.
- Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse og arbeid på vei og fortau. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tre av tilsvarende art.

6.2.4 Dokumentasjonskrav

Alle tiltak som berører kulturminneverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes. Dette omfatter også større endringer av nyere garasjer eller oppføring av nybygg som erstatter disse.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #- forholdet til automatisk fredete kulturminner

Innenfor alle bestemmelsesområdene er det ikke tillatt å gjennomføre terrengendringer eller inngrep i eksisterende terreng utover ordinært hagearbeid knyttet til beplantning, og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innenfor eksisterende traseer og dybder.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.11.2024, sak 278/24.

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Viktor Wiese
SINSENVEIEN 20

Dato: 22.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525420
8947352

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 249

Vi viser til bestilling av 20260122 for SINSENVEIEN 20.

GNR. 83 BNR. 249

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.01.1939.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3780 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

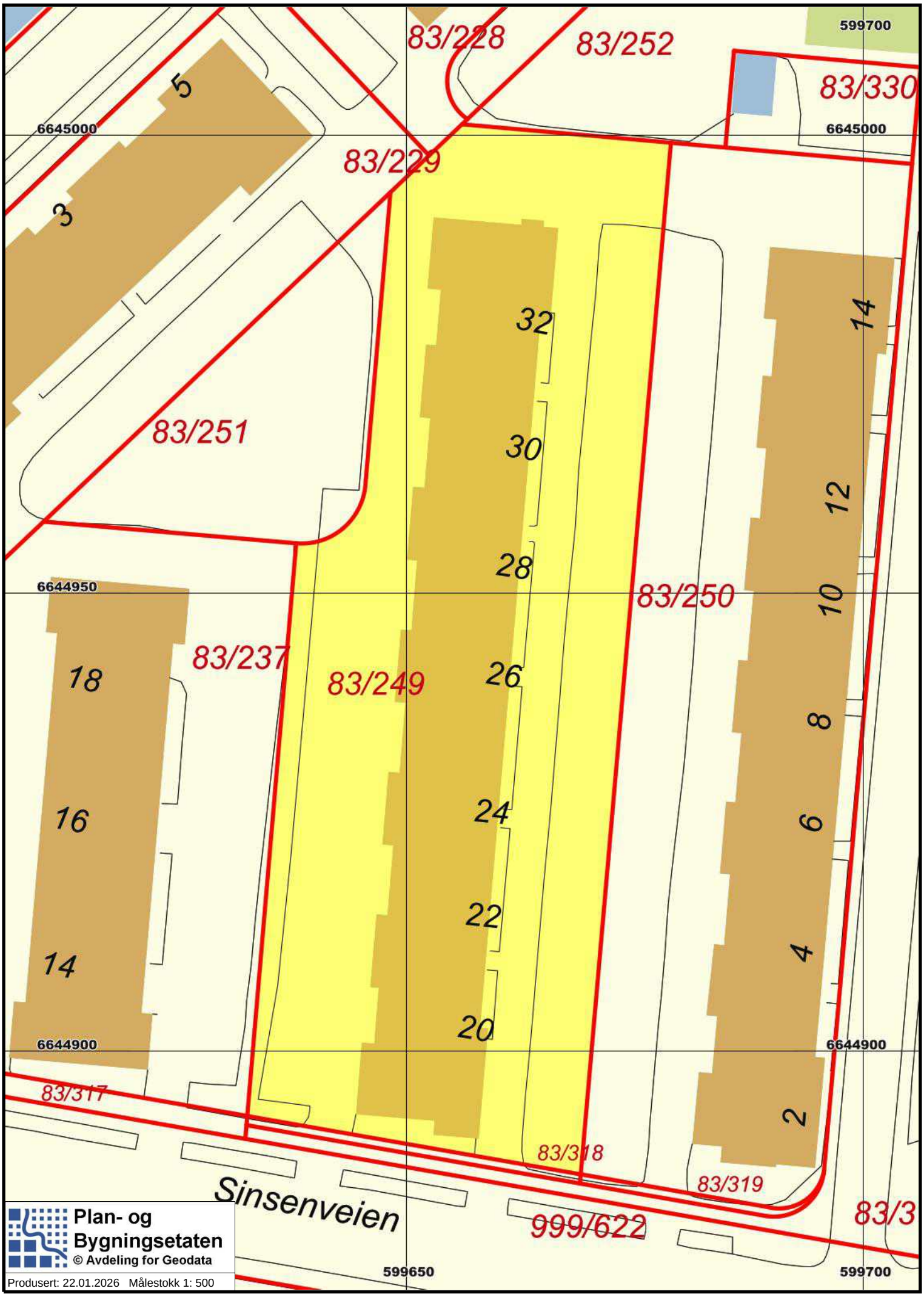
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


83/228
83/252
599700
83/330
6645000
6645000
83/229
5
3
83/251
32
30
28
14
12
10
8
6
4
2
6644950
83/250
83/237
83/249
18
16
14
26
24
22
20
6644900
6644900
83/317
83/318
83/319
Sinsenveien
999/622
83/3
599650
599700
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.01.2026 Målestokk 1: 500

From: "Knut almås Anfinset" <knut.a.anfinset@gmail.com>
Sent: Tue, 20 Aug 2024 16:04:41 +0200
To: "PBE Postmottak" <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Cc: "Rasmus Ro" <rasmusmro@gmail.com>
Subject: Gjøre om kjøkken til soverom
Attachments: Byggetegninger.pdf

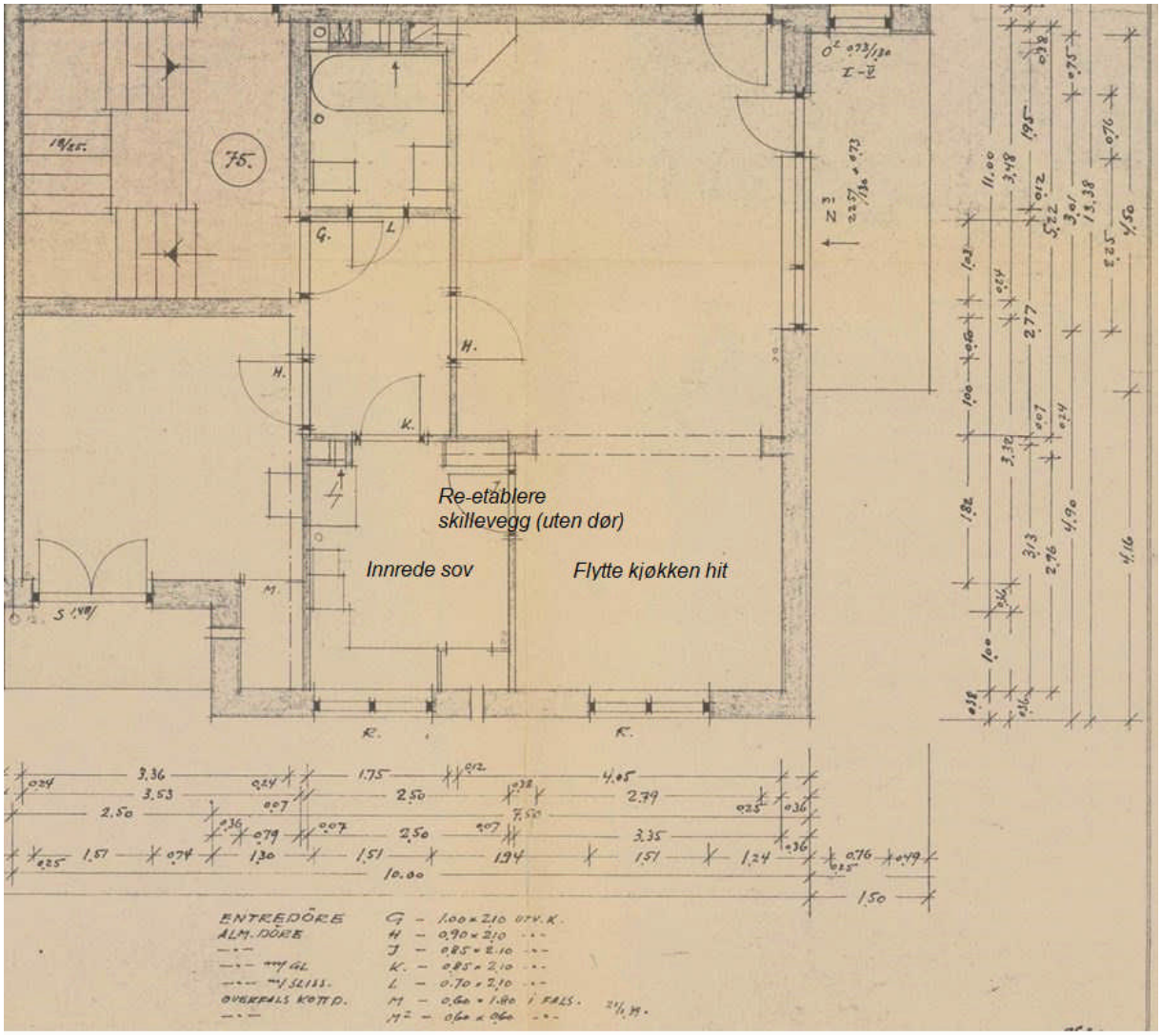
Hei,

Vi ser på muligheten for å flytte kjøkken inn i spisestuen så vi får inn et til soverom i leiligheten vår.

Spørsmål:
Utløser planene våre søknadsplikt eller tekniske krav?

Se vedlagte byggetegninger og eiers plan.

Adresse: Sinsenveien 20, H202.



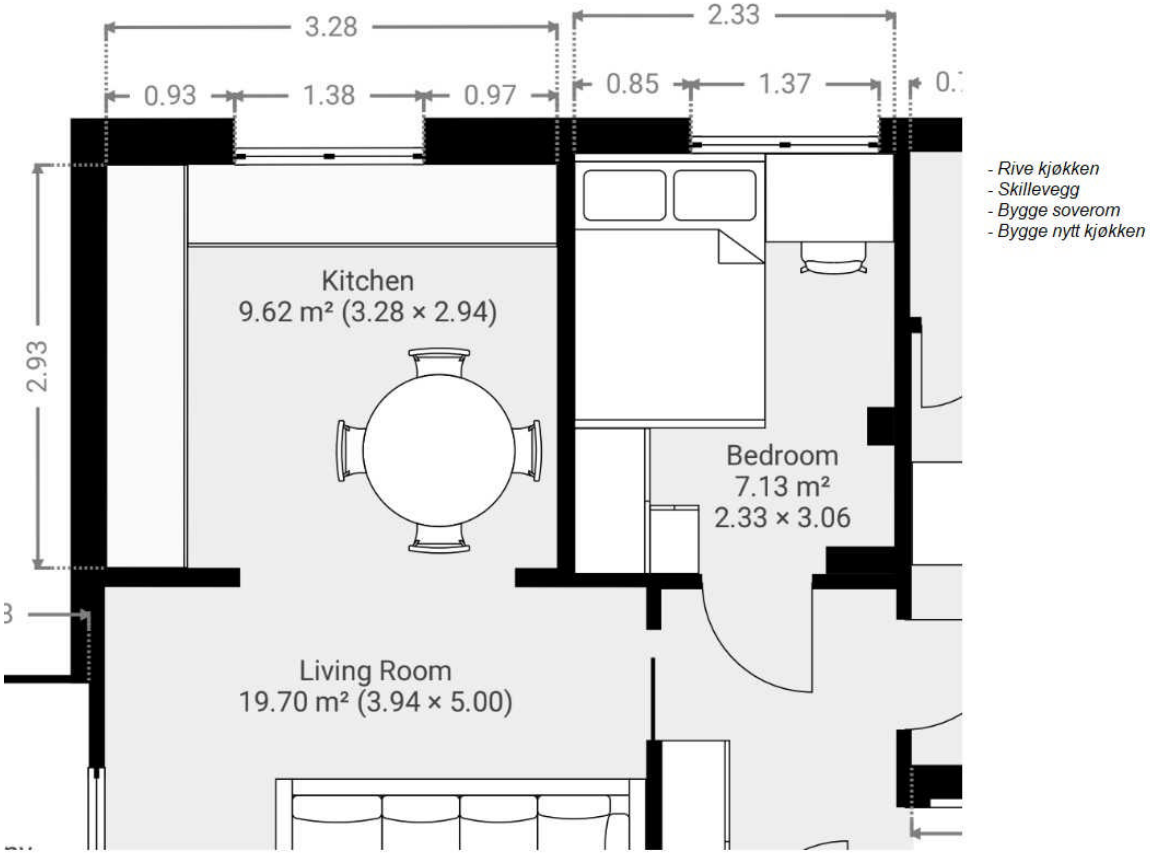
Status på byggetegninger:
- Kjøkken er på separat rom (skillevegg mot spisestue)

Status pt:
- Kjøkken har åpen løsning mot spisestue. Kjøkkenet er på samme sted som på byggetegning.

Ønske:
- Re-etablere skilleveggen mellom rommene.
- Rive kjøkkenet. Bygge nytt kjøkken i spisestuen.
- Innrede soverom hvor kjøkkenet er i dag.

Min vurdering:
Det var et separat P-rom på byggetegningene. Den "nye bruken" vil derfor ikke utløse noen nye tekniske krav til f.eks dagslys eller rømning, da de skal ha tatt høyde for dette på

byggetidspunkt.
(Utover det: Det er et stort dobbelt vindu på rommet, og like rømningsmuligheter som på de andre soverommene. Ser kurant ut uansett. Soverommet blir ca. 7m2).



Mvh Knut A. Anfinset

Knut Almås Anfinset

Sinsenveien 20
0572 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2024/04274-2	Julie Gundersen Nakken	05.09.2024

Adresse: Sinsenveien 20
Eiendom: 83/249
Innsender: Knut Almås Anfinset

Om endret bruk av rom og innvendige endringer

Plan- og bygningsetaten viser til e-posten dere sendte oss 20. august 2024, med spørsmål om søknadsplikt for endret bruk av rom i en leilighet og innvendige endringer.

I utgangspunktet vil det å endre bruk fra kjøkken (hoveddel) til soverom (hoveddel) og flytting av kjøkken (hoveddel) til spisestue (hoveddel), ikke kreve søknad fordi det regnes som en endring fra hoveddel til hoveddel. Fjerning eller oppsetting av lettvegger er heller ikke noe som må søkes om.

Hva kan gjøre prosjektet søknadspliktig?

Hvis dere skal legge inn nye vannrør, soilrør eller sluk, som går videre til leiligheten under eller over kan det føre til brudd på brannskillet mellom leilighetene, noe som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-3. Det samme gjelder dersom arbeidene fører til endringer på bærende konstruksjoner, eller hvis arbeidene fører til endring eller ny byggteknisk installasjon, som ventilasjon.

Dersom dette er aktuelt for deres prosjekt, må dere engasjere en ansvarlig søker som sender inn en søknad til Plan- og bygningsetaten for dere. Dette kan være en arkitekt, bygningsingeniør eller lignende.

Er dere i tvil om arbeidene innebærer brudd på brannskille eller bærende konstruksjoner, anbefaler vi at dere kontakter en fagkyndig med byggfaglig kompetanse som kan vurdere prosjektet.

Bruksendring fra hoveddel til hoveddel kan være søknadspliktig

Bruksendringen fra kjøkken til soverom og flytting av kjøkken inn i spisestuen er en bruksendring fra hoveddel til hoveddel som i utgangspunktet er unntatt fra søknadsplikten. Kommunal- og distriktsdepartementet har uttalt at dette gjelder i de tilfellene hvor man oppfyller kravene i Byggteknisk forskrift (TEK17). Hvis dere ikke oppfyller tekniske krav, vil bruksendringen være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-4.

Dere har ansvar for arbeidet som skal gjøres

Selv om dere ikke trenger å søke, har dere likevel ansvar for at prosjektet deres oppfyller de tekniske kravene i plan- og bygningsloven. Oppholdsrom skal oppfylle kravene til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø. Det omfatter blant annet utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring

Har dere spørsmål?

Har dere flere spørsmål til saken, kan dere gjerne sende dem inn i saksinnsyn. Dere kan også kontakte oss på telefon 23 49 10 00 eller sende en e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. Der kan dere se saksopplysninger og dokumenter, og dere kan sende inn dokumentasjon direkte til saken.

Vennlig hilsen

Julie Gundersen Nakken
saksbehandler
enhet kundeveiledning 1

Tonja Helmsgård
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
Knut Almås Anfinset

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 126-1939.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt T h . C h r . H a u f f ,

under 3/11.1938, *anmeldte byggearbeide*

våningshus, Schouparken, Kv. XV,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 249,

tomt nr. - *vei* Sinsenveien,

tilhørende Brödrene Johnsen, Murmestre A/S.

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 5/5.41. *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 16/12.1939.

Vann- og Kloakkvesenet, den 3/6.1941.

Feiermesteren, den 22/11.1939.

Aker bygningskontroll 10de juni 1941.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Firesafe As
Robsrudskogen 15
1470 LØRENSKOG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.05.2025
	202461105 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helene Varhaugvik Småge	

Adresse:	SINSENVEIEN 20	Eiendom:	83/249/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SINSENVEIEN 20-32	Søker:	Firesafe As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Sinsenveien 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 30.04.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

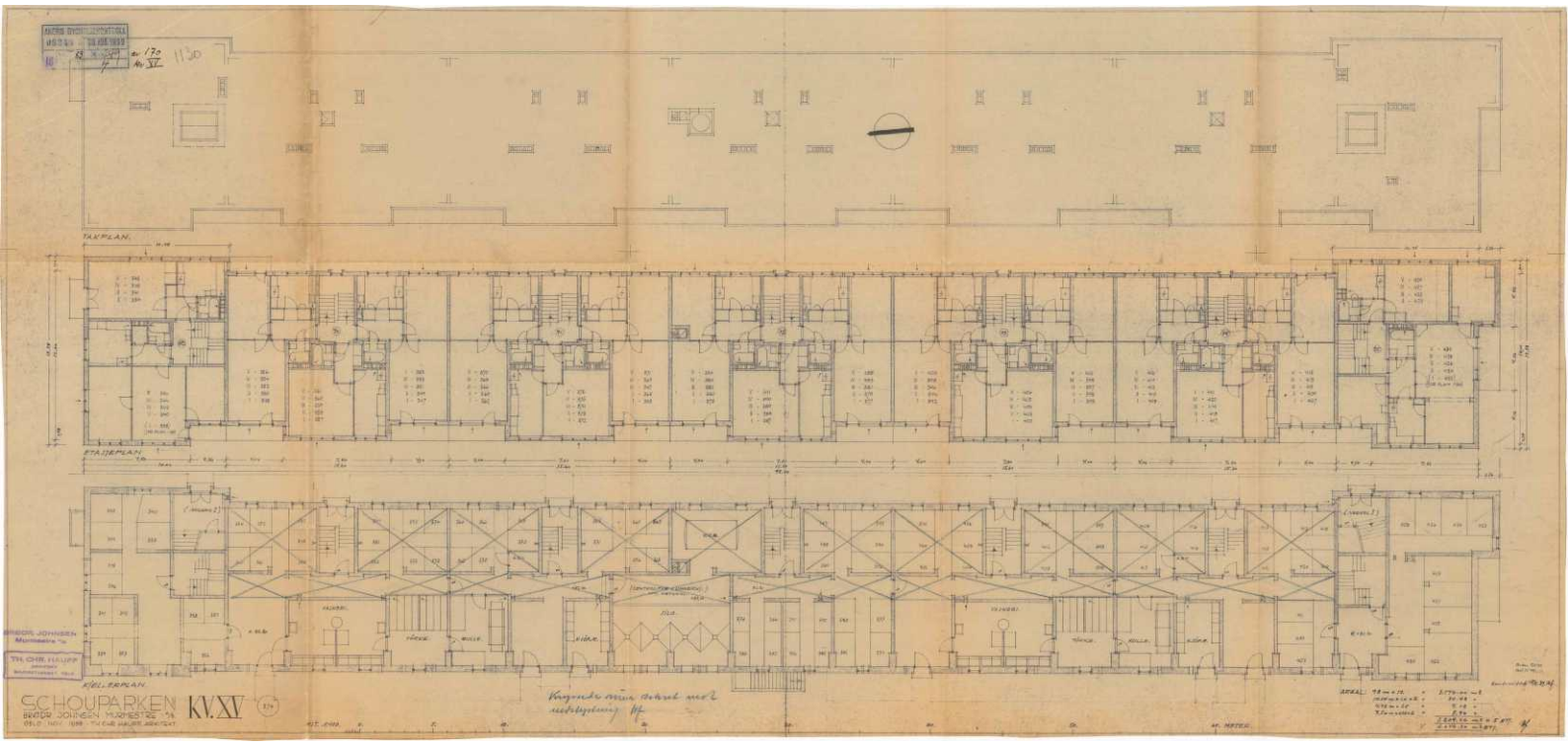
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Helene Varhaugvik Småge - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET SINSENVEIEN 20-32, c/o Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO



C.C. HOUPARKEN KV. XV

Sinsenveien 20

Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 202 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	15 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Hersleb videregående skole	22 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenhoff Linje 17	4 min 0.4 km
Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

BARNEHAGER

Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	6 min 0.5 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Rosenhoff	2 min
Nærbutikken Schouterrassen	4 min

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner passasjen	5 min
Apotek 1 Carl Berner	5 min
Vinmonopolet Carl Berner	6 min

SPORT

Lindeberglia Ballbinge	5 min
Rosenhoff	7 min
CrossFit Yggdrasil	4 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min

«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

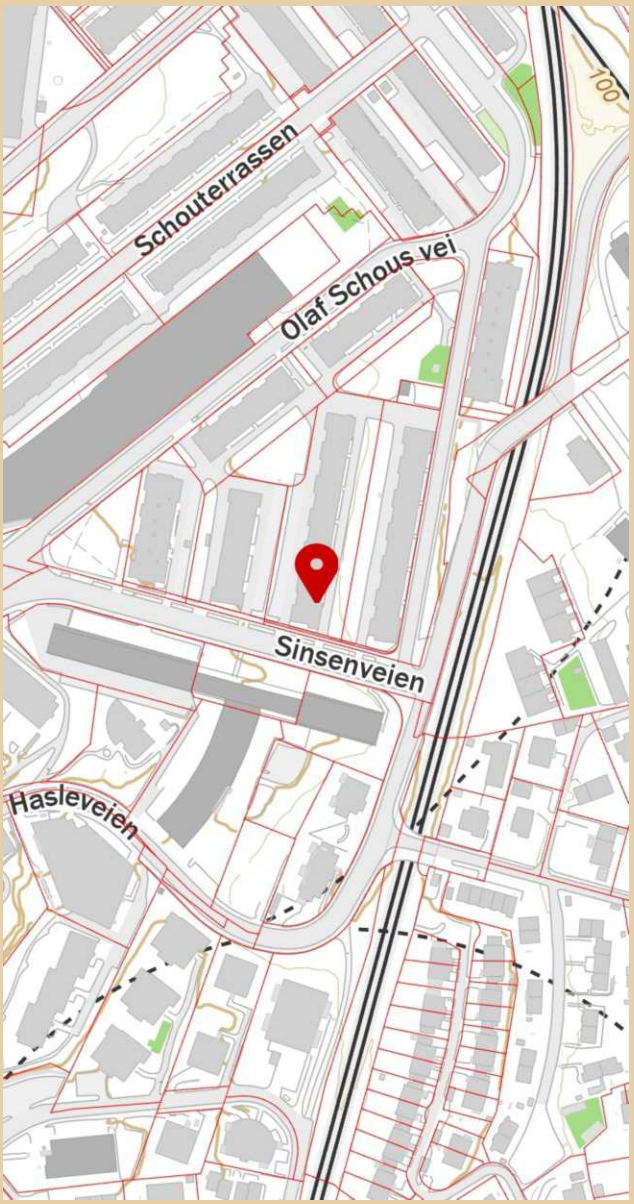
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sinsenveien 20, 0572 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 249, Snr. 18, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260044

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 907 25 950

E-post: henrik.erland.morud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
