



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 561 039  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 23.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983561039

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 393 140	2 837 597
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 393 140</b>	<b>2 837 597</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 332 089	2 127 800
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 446 189</b>	<b>2 241 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>946 951</b>	<b>595 697</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 624	4 608
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 624</b>	<b>4 608</b>
Annen finanskostnad		278 839	279 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>278 839</b>	<b>279 486</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-276 215</b>	<b>-274 878</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>670 736</b>	<b>320 819</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>670 736</b>	<b>320 819</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>670 736</b>	<b>320 819</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		670 736	320 819
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>670 736</b>	<b>320 819</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 857	10 273
Andre fordringer		8 468	
Sum fordringer		14 325	10 273
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 716	246 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 716	246 704
Sum omløpsmidler		402 041	256 977
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>402 041</b>	<b>256 977</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 321 015	3 991 751
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 321 015</b>	<b>-3 991 751</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 321 015</b>	<b>-3 991 751</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 427 083	3 951 828
Øvrig langsiktig gjeld		14 400	14 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 441 483</b>	<b>3 966 228</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 441 483</b>	<b>3 966 228</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 404	67 355
Leverandørgjeld		172 760	117 767
Annen kortsiktig gjeld		107 409	97 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>281 573</b>	<b>282 500</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 723 056</b>	<b>4 248 728</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>402 041</b>	<b>256 977</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 419660

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 561 039  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 983 561 039  
SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 393 140	2 837 597
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 393 140</b>	<b>2 837 597</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 332 089	2 127 800
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 446 189</b>	<b>2 241 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>946 951</b>	<b>595 697</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 624	4 608
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 624</b>	<b>4 608</b>
Annen finanskostnad		278 839	279 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>278 839</b>	<b>279 486</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-276 215</b>	<b>-274 878</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>670 736</b>	<b>320 819</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>670 736</b>	<b>320 819</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>670 736</b>	<b>320 819</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		670 736	320 819
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>670 736</b>	<b>320 819</b>



Organisasjonsnr: 983 561 039  
SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 857	10 273
Andre fordringer		8 468	
Sum fordringer		14 325	10 273
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 716	246 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 716	246 704
Sum omløpsmidler		402 041	256 977
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>402 041</b>	<b>256 977</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 321 015	3 991 751
Sum opptjent egenkapital		-3 321 015	-3 991 751



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 321 015</b>	<b>-3 991 751</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 427 083	3 951 828
Øvrig langsiktig gjeld	14 400	14 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 441 483</b>	<b>3 966 228</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 441 483</b>	<b>3 966 228</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 404	67 355
Leverandørgjeld	172 760	117 767
Annen kortsiktig gjeld	107 409	97 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>281 573</b>	<b>282 500</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 723 056</b>	<b>4 248 728</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>402 041</b>	<b>256 977</b>



Organisasjonsnr: 983 561 039  
SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5172

SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5172>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppgradering av oppganger
7. Endring av husordensregler
8. Utbedring av bedd
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Markus Kristiansen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

## Oppgradering av oppganger

**Forslag fremmet av:**

Marthe Sørflaten

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Oppgangene i Sameiet Sinsenterrassen 11-21 har over lengre tid forfalt. Tapeten skreller av veggene og det er rett og slett lite hyggelig i oppgangene. Forslaget er derfor følgende: Styret skal innhente tilbud fra 3 ulike tilbydere på bestilling om enkel oppgradering av oppganger. Oppgraderingen innebærer å fjerne tapetsering, sparkle eventuelle hull og male. Med dette forslaget kan vi med enkle grep oppgradere oppgangene og løfte helhetsinntrykket. Oppgraderingen skal gjelde alle oppganger i Sameiet Sinsenterrassen 11-21.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling til saken er at vi er positive til oppgradering av oppgangene, men at vi fortsatt ikke har en stor nok egenkapital til å ta dette på sameiet sin regning. Om vi skulle gjennomføre en slik oppgradering i år ville vi vært nødt til å innhente kapital fra hver seksjonseier. Vi er dog med på å hente inn 3 ulike tilbud for å se hvor mye det eventuelt skulle koste, og se på mulighetene igjen neste år.



## Forslag til vedtak 1

Få tilbud fra 3 ulike tilbydere om enkel oppgradering, gjøre en kapitalinnhenting fra hver seksjonseier og gjennomføre tiltaket.

## Forslag til vedtak 2

Få tilbud fra 3 ulike tilbydere om enkel oppgradering og avvente til vi har tilstrekkelig med egenkapital for å utføre på sameiet sin regning.

## Forslag til vedtak 3

Vente enda et år på å hente inn tilbud.

## Sak 7

### Endring av husordensregler

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er en stund siden husordensreglene ble oppdatert.

Vi ser det derfor som vår plikt å komme med et nytt forslag til husordensregler, hvor vi har fjernet avsnitt om vaskeri (da dette ikke finnes lengre), oppdatert et par til punkter og lagt til mer informasjon.

#### Styrets innstilling

Vi ser på det som en selvfølge at husordensreglene skal være så oppdaterte som overhodet mulig. Oppdateringen er et godt forslag og velskrevet til hvordan sameiet ser ut den dag idag.

#### Forslag til vedtak

Oppdatere husordensregler så de samsvarer med nåtidens sameie.

#### Vedlegg

2. Ordensregler Sameiet Sinsenterrassen 11-21.pdf

## Sak 8

### Utbedring av bedd

#### Forslag fremmet av:

Anette Vestvik

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hagegruppen er ganske liten, og jeg opplever at engasjementet er noe lavt. Derfor har jeg hentet inn et tilbud fra PHM-Group for å få beddene i stand.



Hagegruppa tar hånd om vedlikehold.

Jeg foreslår at vi finansierer dette med en engangsinnbetaling på 2500 kr per boenhet.

Dersom vi godtar tilbudet, vil arbeidet kunne utføres før sommeren.

Her er tilbudet:

"Vårt tilbud inneholder følgende:

- Rigg og drift gravemaskin
- Oppgraving og bortkjøring av overskytende masser
- Tilføre plantejord og kugjødsekompost
- Frakt av planter
- Plante inn en rekke med Ca.180 stk. Bjørkebladspirea «Tor»

Ca. 50 cm planteavstand på merket område

Deponiavgift vil komme i tillegg

Vår pris vil være Kr. 119.850,-"

#### Styrets innstilling

Styret er positive til tiltak som dette, og tror det kan være med på å gi sameiet et mer helhetlig og fint utseende. Vi vil dog presisere det som står i forslaget om at det vil kreve en innhenting av kapital med en engangsbetaling fra hver seksjon på rundt 2500kr og har forståelse om seksjonseiere ikke er villige til å betale for dette og at tiltaket da kan bli nedstemt.

#### Forslag til vedtak

Engasjere PHM-Group til å utbedre beddene våre (rundt 2500kr per seksjon)

#### Vedlegg

3. inline.png

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Brasel



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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julia Johnsen Halsebø
- Markus Kristiansen
- Partheepan Muruganathan

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristine Søreng Henriksen

Villig til å være styremedlem, men leier ut leiligheten sin i kanskje 1 år.



## Styrets årsrapport

### Oppsummert

I styreåret 24/25 har styret vært ledet av Thomas Brasel, med styremedlemmer Markus Kristiansen og Ingrid Klungerbo. Noen av det vi har jobbet med det siste året har vært å bedre sameiet sin økonomi, samt gjennomføre utbygging av balkonger som ble stemt gjennom ved forrige årsmøte.

### Styrets arbeid

- Styret har hatt 4 styremøter i løpet av året. Disse har foregått på Google Meet. Vi har kommet med saker som vi har hatt lyst/nødt til å ta opp og diskutert dem sammen for å komme frem til ulike tiltak.
- Vi har informert beboere om de ulike tiltakene gjennom Vibbo, mail og meldinger ved å skrive nyhetsbrev. Her får vi kommentarer og reaksjoner som hjelper oss med videre kommunikasjon.
- Etter årsmøtet i 2024 ble det stemt gjennom et forslag om å bygge ut balkonger i 2., 3. og 4. etasje, med utgangspunkt i tidligere brannbalkonger. Vi har da engasjert BalkongTeam AS som kom med tilbudet i utgangspunktet, og de satt i gang arbeidet. Etter godkjente byggesøknader hos byantikvaren og PBE har de nå begynt med å fjerne de eksisterende brannbalkongene og vil straks påbegynne resten av arbeidet.

Vi har også engasjert OBOS Boligprosjekt for å se om vi endelig kan gjøre noe med de gamle originale vinduene som noen leiligheter fortsatt har. Dette er en vanskelig sak, men vi håper å kunne gjøre større fremskritt ved å engasjere OBOS og komme med vesentlige årsaker til å bytte ut disse gamle vinduene.

Også fikk vi vaktmesteren til å male nye parkeringslinjer så det er lettere å se hvor man skal parkere i forhold til hvilken plass man betaler for.

- Vi har inngått ny måke- og strøavtale til vinteren for å spare litt penger. Det virker som om det har vært helt suverent denne vinteren her i hvert fall, og vi satser på at det bare fortsetter å være bra! Vi har også inngått en til avtale med Aas Eiendomsutvikling AS om å vaske trappeoppganger. Da vår gamle avtale med ReneTrapper AS har en oppsigelsestid på 1 år vil ikke den nye avtalen tre i kraft før september i år(2025). Disse avtalene ble primært byttet ut for å spare penger, men ikke miste kvaliteten på arbeidet.
- En ting vi ikke forutså da vi skulle bygge ut balkonger var radiatoren som står på de fleste soverom i sameiet. Radiatoren står nemlig i veien for balkongdørene. Vi har derfor engasjert Førland Rør AS som skal fjerne de store radiatorene på dette rommet, for de som fortsatt har dem, noe som vil tilsi et tillegg på rundt 15 000kr på lånet som legges på seksjonen for balkongutbyggingen. En annen ting vi ikke forutså var BalkongTeam sitt behov av parkeringsplasser. Vi har derfor vært nødt til å flytte 4 biler med p-plass 1,2,19 og 20 til parkering nedenfor, Knut Alvssonsvei 34-44, som er i regi av APCOA parkering. Her koster det 1535kr i måneden å stå. Dette vil bli refundert av sameiet etter man har bevis på parkering her. Tydelig beskjed om dette er gitt.
- I 2024 hadde vi dugnad den 6. mai kl 17. Dette ble en ettermiddag med raking, plukking av løv og over alt rydding av sameiet. Vi fylte opp en hel container med ting og tang som ble sendt til søppeldynga, og fikk det fint til våren/sommeren.



## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Resultat

Årets resultat på kr 670 736 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 120 468.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21  
ORG.NR. 983 561 039, KUNDENR. 5172**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 150 197	2 824 997	3 152 000	3 178 626
Andre inntekter	3	242 943	12 600	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 393 140</b>	<b>2 837 597</b>	<b>3 152 000</b>	<b>3 178 626</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 103	-8 455	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-142 900	-135 895	-144 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-11 053	-9 323	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-393 880	-346 359	-280 000	-280 000
Forsikringer		-178 299	-155 859	-171 500	-206 000
Kommunale avgifter	9	-470 863	-406 883	-480 150	-552 000
Energi/fyring	10	-585 506	-593 070	-480 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 764	-99 593	-100 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-366 722	-372 362	-376 700	-392 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 446 189</b>	<b>-2 241 900</b>	<b>-2 171 450</b>	<b>-2 380 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>946 951</b>	<b>595 697</b>	<b>980 550</b>	<b>798 626</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 624	4 608	0	0
Finanskostnader	13	-278 839	-279 486	-274 000	-238 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-276 215</b>	<b>-274 878</b>	<b>-274 000</b>	<b>-238 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>670 736</b>	<b>320 819</b>	<b>706 550</b>	<b>560 626</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		670 736	320 819		



**SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21  
ORG.NR. 983 561 039, KUNDENR. 5172**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 857	10 273
Forskuddsbetalte kostnader		8 468	0
Driftskonto OBOS-banken		387 614	245 113
Sparekonto OBOS-banken		102	1 591
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>402 041</b>	<b>256 977</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>402 041</b>	<b>256 977</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-3 321 015	-3 991 751
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 321 015</b>	<b>-3 991 751</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 427 083	3 951 828
Annen langsiktig gjeld	16	14 400	14 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 441 483</b>	<b>3 966 228</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		107 409	97 231
Leverandørgjeld		172 760	117 767
Påløpte renter		1 404	25 716
Påløpte avdrag		0	41 639
Annen kortsiktig gjeld		0	147
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>281 573</b>	<b>282 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>402 041</b>	<b>256 977</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025

Styret i Sameiet Sinsenterrassen 11-21

Thomas Wesley Brasel/s/

Ingrid Greistad Hjortland/s/

Markus Kristiansen/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 857 493
Vedlikeholdsfond	203 904
Parkeringsleie	65 400
Forretningslokale	23 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 150 197</b>

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

Kapitalinnkalling	239 943
Nøkler	3 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>242 943</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 103.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 053
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 053</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-66 738
Drift/vedlikehold elektro	-11 543
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-294 905
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-694
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-393 880</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-270 847
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-199 744
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-470 863</b>

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

Elektrisk energi	-77 807
Olje	-204 224
Andre fyringskostnader	-303 475
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-585 506</b>

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

Container	-8 740
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 048
Vaktmestertjenester	-162 146
Renhold ved firmaer	-119 844
Snørydding	-65 890
Andre fremmede tjenester	-810
Andre kontorkostnader	-282
Bank- og kortgebyr	-2 961
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-366 722</b>

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

Renter bank	1 580
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	693
Andre renteinntekter	351
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 624</b>

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

Renter og gebyr på lån	-278 484
Renter på leverandørgjeld	-355
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-278 839</b>

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

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

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-5 760 000
Nedbetalt tidligere	1 808 172
Nedbetalt i år	524 745
	-3 427 083

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 427 083</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21.

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EIAZJ-E47EJ-80PT8-IECPD-Y5HQ1-PQHFV



# Ordensregler For S/E Sinsenterrassen 11-21

## INNLEDNING

S/E SINSENTERRASSEN 11-21 er et boligsameie hvor grunnareal og bygning ligger i sameie mellom seksjonseierne. Dette innebærer bl.a. at seksjonseierne (sameierne) i fellesskap må sørge for og har ansvar for drift og vedlikeholde, slik at boligeiendommen og tilhørende fellesområder holdes i forsvarlig stand.

For å oppnå et trivelig og godt bomiljø, er det videre viktig at man ved bruk av leiligheten (eierseksjonen) tar nødvendig hensyn til og viser omtanke overfor naboer og andre seksjonseiere (sameiere). Reglene her tar derfor sikte på å sikre den enkelte ro, orden og trivsel i egen bolig og på sameiets fellesområder.

I den anledning har styret i henhold til vedtektene for sameiet (jfr vedtektene § 7) utarbeidet et forslag til nærmere bestemmelser for bruk og disposisjon av sameiets fellesområder mv. Disse reglene omtales her under ett som «Ordensregler for S/E SINSENTERRASSEN 11-21». I samsvar med eierseksjonsloven (lov av 23. mai 1997 nr 31) § 19 sjette ledd kan slike vanlige ordensregler for eiendommen fastsettes av sameiermøtet med alminnelig flertall, jfr. lovens § 30 første ledd. Det samme gjelder ved senere endringer eller tillegg til ordensreglene.

**Styret og beboere skriver innlegg på Vibbo. Det er viktig at både eiere og leietakere laster ned og tar i bruk denne appen. Det er her viktig informasjon blir lagt ut av styret, og man kan i tillegg kontakte styret gjennom denne appen.**

## 1. BRUK AV EGEN LEILIGHET (EIERSEKSJON)

Den enkeltes bruk av egen leilighet (eierseksjon) må ikke skje på en slik måte at man unødig sjenerer eller uroer andre beboere. Mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være ro i leiligheten. Hvis det holdes selskap eller festlig sammenkomst utover kl 2300, bør man underrette naboer i de tilstøtende leilighetene.

Støy og uro som kan forstyrre naboer bør unngås i tidsrommet mellom kl 1600 og 1800. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl 2100 og kl 0800, samt på søn- og helligdager. Sang- og musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av de tilstøtende naboer.



Nødvendig banking, boring og annet lignende vedlikeholdsarbeid i leiligheten, må utføres så hensynsfullt som mulig og ikke etter kl 2200 på vanlige hverdager.  
**På lørdager ikke etter kl 1800. På søn- og helligdager skal det være ro.**

Det er ikke tillatt å holde dyr uten styrets samtykke. Melding om førerhund sendes styret. Det er ikke tillatt å luften dyr på sameiets fellesområde. Skulle uhellet være ute, plikter dyreeier å fjerne ekskrementer øyeblikkelig.

Det er ikke tillatt å montere parabol.

Ved utleie plikter eier å informere styret om hvem (navn/tlf) som til enhver tid leier leiligheten.

## **2. KLAGE OVER BRUDD PÅ REGLENE FOR RO OG ORDEN**

Brudd på ordensreglene som medfører uro og støy eller er til unødig sjananse, bør i første omgang tas opp direkte med vedkommende beboer. Dersom dette ikke fører til en bedring av forholdet, kan skriftlig klage sendes til styre på [sinsenterrassen11-21@styrerommet.no](mailto:sinsenterrassen11-21@styrerommet.no).

## **3. BRUK AV TRAPPEOPPGANG OG KJELLER**

Trappeoppganger og inngang til kjellerboder må ikke opptas av private gjenstander. Sykler, ski, kjelker, barnevogner o.l. som er i jevnlig bruk, kan plasseres i kjellergangen mot gårdsplassen. Barnevogner kan om nødvendig også settes i trappeoppgangens kjellersats, såfremt dette ikke er til hinder for vanlig gjennomgang og renhold.

Lek og unødig opphold i trappeoppganger er ikke tillatt. All unødig støy må unngås.

Røyking i trappeoppgang, kjeller eller andre felles arealer er ikke tillatt.

## **4. TRAPPEVASK**

Trappevask utføres av firma.

## **5. LÅSING AV DØRER OG LUKKING AV VINDUER**

Alle kjellerdører, ytterdører og dører til boder skal til enhver tid holdes låst. Vinduer i kjeller skal holdes lukket om vinteren. Likeledes bør vinduer i trappeoppganger holdes lukket på vinterstid, om natten og i regn og uvær. Den som foretar utlufting i trappeoppganger er ansvarlig for at vinduene blir lukket igjen.



## 6. BRUK AV GÅRDSPLASS OG FELLESOMRÅDER

Det er forbudt å drive ballspill på gårdsplassen og andre fellesområder (gressplener).

Private gjenstander må ikke hensettes eller bli liggende på gårdsplassen eller andre fellesområder. Det må heller ikke legges ut fuglemat på gårdsplassen eller gressplener.

Beboerne oppfordres til å ta aktivt del i tilsyn og vedlikehold av fellesområder (gårdsplass, gangvei, hage- og grøntanlegg). Alle bør derfor bidra med å fjerne søppel og avfall som man finner på eiendommen, eventuelt underrette vaktmester om ting som bør fjernes.

## 7. FJERNING AV EGET SØPPEL OG AVFALL

Kjøkkenavfall skal være forsvarlig innpakket før det legges i søppeldunkene. Kjøkkenavfall og annet søppel må ikke under noen omstendighet settes ut i trappeoppgangen, men bæres direkte ned i søppelrommet.

**Større gjenstander eller ting som skal kastes, må IKKE legges i søppeldunkene eller settes i søppelrommet. Dette gjelder møbler, elektriske artikler, hvitevarer, leker og andre gjenstander. Gjør man dette vil man bli fakturert for fjerning gjort av vaktmester. Slikt søppel eller avfall må fjernes for egen regning eller eventuelt legges i container som vil være plassert ved siden av søppelrommet i forbindelse med dugnader. Man kan kaste større gjenstander og ting som ikke er vanlig avfall på Haraldsrud gjenvinningsstasjon.**

Døren til søppelrommet skal til enhver tid holdes lukket.

## 8. PARKERINGSPLASSER

Sameiet disponerer for utleie 20 parkeringsplasser for person- og varebiler. Parkeringsplassene leies ut i henhold til de vilkår som fremgår av disse regler og skriftlig avtale mellom S/E Sinsenterrassen 11-21 og Leietaker. Månedlig leie fastsettes av sameiemøtet eller av styret etter fullmakt.

Parkeringsplassene tildeles etter følgende prioritering:

1. Samtlige sameiere og vaktmester har etter søknad fortrinnsrett til leie av en parkeringsplass.
2. Leieboere, husstandsmedlemmer til sameier eller andre interesserte tildeles ledige plasser etter søknad.



Dersom to eller flere står likt, er tidspunktet for når søknaden mottas av styret avgjørende for tildelingen. Plasser som disponeres av personer som nevnt i nr 2 må med 1 måneds skriftlig varsel avgi denne til person som nevnt i nr 1.

Parkeringsplass kan ikke fremleies uten styrets samtykke. Sameiets parkeringsplasser forutsettes benyttet til kjøretøy som er i jevnlig bruk. Utvendig vask av kjøretøyet og større reparasjoner er ikke tillatt på parkeringsplassen.

Alle tvilsforhold vedrørende tildeling av leie av parkeringsplass avgjøres av styret

## 9. DUGNADSARBEID

Styret kan dersom det finnes nødvendig, pålegge samtlige eller enkelte av sameierne, dugnadsarbeid i forbindelse med:

- a) Vedlikehold av fellesområder og bygning (både innvendig og utvendig).
- b) Rydding og rengjøring av fellesområder, f.eks. løvraking, klipping av plen, beskjæring og felling av trær, hekk o.l., vasking av fortau/gårdsplass.

Styret skal i god tid i forveien gi melding om dugnadsarbeid, enten ved rundskriv eller oppslag. Sameier som er forhindret fra å utføre dugnadsarbeid, må selv skaffe stedfortreder. En sameier kan på grunn av alder eller helse fritas fra dugnadsarbeid. Styret kan ellers etter søknad frita en sameier fra dugnadsarbeid.

Vi i Styret ønsker deg hjertelig velkommen til oss.

*Denne lille informasjonen vil kanskje gi deg svar på noen av dine mange spørsmål du måtte ha om oss og Sinsen:*

### LITT HISTORIE.

Sinsen er et norrønt navn – Sinnsin. Gårdsnavnet Sinsen er nevnt i historien allerede i 1343. Den gangen var Sinsen delt i to, nordre og søndre Sinsen. Senere ble den delt i tre. Den dag i dag er der minner fra gammelt av på Aker sykehus.

I 1934 kjøpte entreprenørfirmaet Brødrene Johnsen området hvor vi bor og oppførte Sinsenterrassen. Grunnskole kom i 1938, videregående i 1939 og da ble også Sinsen kapell innviet. Langs Sinsenterrassen hadde man det en trengte av butikker.

### SINSENTERRASSEN 11-21

Vi er en del av den såkalte Sinsenbyen. Hos oss er det seks oppganger med fire etasjer. Det er 48 leiligheter i blokken.



**POSTADRESSE:** Vår adresse er Sinsenterrassen xx N-0574 OSLO.

**HVEM-HVA-HVOR  
NØKLER**

Nøkkelen til oppgangen din går også til søppelrommet. Nye nøkler bestilles hos styret.

**SØPPEL**

Dette deponeres i søppelrom mellom nr. 17 og 19. Husk å pakke det inn. Større gjenstander må du selv sørge for å fjerne. Oslo kommune har en gjenbruksstasjon på Brobekk, Brobekkveien 87. Her kan du levere gratis. Åpent også på kveldstid og lørdager. GLASS kan du legge i "igloer" i enden av Sinsenterrassen og Båhusveien.

**TRAPPEVASK**

Vi har et firma som kommer en gang i uken, ikke sett barnevogner etc i trappen. Husk at trappen er rømningsvei og at ambulanspersonell også trenger god plass.

**PARKERING**

Ønsker du parkeringsplass, ta kontakt med styret. Parkering på ikke anvist parkeringsplass er ikke tillatt.  
S/E Sinsenterrassen 11-21

**DUGNAD**

Vi prøver å ha en dugnad en gang i året. Du stiller vel opp??

**STYRET**

Styret kan kontaktes per mail på [sinsenterrassen11-21@styrommet.no](mailto:sinsenterrassen11-21@styrommet.no) eller på Vibbo.

**FORSIKRING**

Per dags dato er bygningen fullverdiforsikret i Obos Skadeforsikring. Ved bygningsmessige skader, kontakt styret. Du må selv ha innboforsikring. Husk også at du er ansvarlig for å ha og vedlikeholde brannvarsler og slukkemateriell.

**VAKTMESTER**

Vår vaktmester fra Aas Eiendomsdrift AS kan kontaktes på [post@aas-eiendomsdrift.no](mailto:post@aas-eiendomsdrift.no) .



## ENGLISH:

### INTRODUCTION

S/E SINSENTERRASSEN 11-21 is a condominium in which the land area and the building are jointly owned by the section owners. This implies, among other things, that the section owners (co-owners) collectively must ensure and are responsible for the operation and maintenance so that the residential property and its associated common areas are kept in a proper condition.

To achieve a pleasant and good living environment, it is furthermore important that when using the apartment (the owner's section) one takes the necessary consideration and shows regard for neighbors and other section owners (co-owners). The rules here are therefore aimed at ensuring each individual's peace, order, and comfort in their own home as well as in the condominium's common areas.

In this connection, the board, in accordance with the condominium's statutes (cf. the statutes § 7), has prepared a proposal for detailed regulations regarding the use and disposition of the condominium's common areas, etc. These rules are here collectively referred to as "Rules of Order for S/E SINSENTERRASSEN 11-21." In accordance with the Sectional Ownership Act (Act of 23 May 1997 no. 31) § 19, sixth paragraph, such common rules of order for the property may be established by the co-owners' meeting by a simple majority, cf. the Act's § 30, first paragraph. The same applies to later amendments or additions to the rules of order.

**The board and residents post information on the Vibbo app. It is important that both owners and tenants download and use this app. This is where the board publishes important information, and you can also contact the board through the app.**

### 1. USE OF OWN APARTMENT (OWNER'S SECTION)

An individual's use of their own apartment (owner's section) must not be carried out in such a way that it unnecessarily disturbs or inconveniences other residents. Between 23:00 and 07:00, quiet must be maintained in the apartment. If a party or festive gathering is held beyond 23:00, one should notify neighbors in the adjoining apartments.

Noise and disturbances that can disturb neighbors should be avoided between 16:00 and 18:00.

Music rehearsals are not permitted between 21:00 and 08:00, as well as on Sundays and public holidays.

Singing and music lessons are only allowed by agreement with the board and with the consent of the adjoining neighbors.



Necessary hammering, drilling, and other similar maintenance work in the apartment must be carried out as considerately as possible and not after 22:00 on regular weekdays.  
**On Saturdays, not after 18:00. On Sundays and public holidays, it must be quiet.**

It is not permitted to keep animals without the board's consent. Notification regarding a service animal should be sent to the board. It is not permitted to let animals roam in the condominium's common areas. Should an accident occur, the pet owner is obliged to remove any excrement immediately.

It is not allowed to install a satellite dish.

When renting out, the owner is obliged to inform the board of who (name/phone) at any given time rents the apartment.

## **2. COMPLAINTS ABOUT VIOLATIONS OF THE RULES ON PEACE AND ORDER**

Violations of the rules of order that cause disturbance and noise or are unduly troublesome should initially be addressed directly with the concerned resident. If this does not lead to an improvement, a written complaint may be sent to the board.

## **3. USE OF STAIRWELLS AND BASEMENT**

Stairwells and the entrances to basement storage rooms must not be occupied by private belongings. Bicycles, skis, sleds, prams, etc., that are in regular use, may be placed in the basement corridor facing the courtyard. Prams may, if necessary, also be placed in the basement area of the stairwell, provided that this does not hinder normal passage and cleaning.

Playing and unnecessary lingering in stairwells is not permitted. Avoid unnecessary noises.

Smoking in stairwells, basements, or other common areas is not allowed.

## **4. STAIRWELL CLEANING**

Stairwell cleaning is performed by a contracted company.

## **5. LOCKING OF DOORS AND CLOSING OF WINDOWS**

All basement doors, entrance doors, and doors to storage rooms must be kept locked at all times. Basement windows should be kept closed during the winter. Likewise, windows in stairwells should be kept closed in winter, at night, and during rain and stormy weather. Whoever opens windows in stairwells for ventilation is responsible for closing them again.



## 6. USE OF COURTYARD AND COMMON AREAS

It is forbidden to engage in ball games on the courtyard and other common areas (lawns).

Private items must not be left or remain on the courtyard or other common areas. Bird feed must not be placed out on the courtyard or lawns.

Residents are encouraged to take an active part in the supervision and maintenance of the common areas (courtyard, pathways, garden and green areas). Everyone should therefore help remove litter and waste found on the property, or inform the caretaker about items that should be removed.

## 7. REMOVAL OF OWN GARBAGE AND WASTE

Kitchen waste must be properly wrapped before being placed in the garbage bins.

Kitchen waste and other garbage must under no circumstances be left out in the stairwell but must be carried directly down to the waste room.

**Larger items or things that are to be discarded must NOT be placed in the garbage bins or left in the waste room. This includes furniture, electronics, dishwashers, toys and other such items. If it's left outside the waste room you will be charged for the removal. Such waste must be removed at the owner's expense or possibly placed in a container that will be located next to the waste room in connection with community work (dugnad). One can dispose of larger items and things that are not considered regular waste at Haraldsrud Recycling Station.**

The door to the waste room must be kept closed at all times.

## 8. PARKING SPACES

The condominium makes available 20 parking spaces for passenger and commercial vehicles for rent.

The parking spaces are rented out under the terms set forth in these rules and a written agreement between S/E Sinsenterrassen 11-21 and the Tenant. The monthly rent is determined by the co-owners' meeting or by the board pursuant to a mandate.

The parking spaces are allocated according to the following priority:

- All co-owners and the caretaker have priority for renting a parking space upon application.
- Tenants, household members of co-owners, or other interested parties are allocated available spaces upon application.



If two or more parties are equal, the time the application is received by the board determines the allocation. Spaces occupied by persons mentioned in no. 2 must be surrendered to the person mentioned in no. 1 with one month's written notice.

Parking spaces may not be sublet without the board's consent. The condominium's parking spaces are expected to be used for vehicles that are in regular use. External washing of the vehicle and major repairs are not allowed in the parking space.

All matters of doubt regarding the allocation of parking space rental are decided by the board.

## **9. COMMUNITY WORK (DUGNAD)**

If necessary, the board may impose community work on all or some of the co-owners in connection with:

- Maintenance of common areas and the building (both interior and exterior).
- Clearing and cleaning of common areas, e.g., raking leaves, mowing the lawn, pruning and felling trees, hedges, etc., cleaning of sidewalks/courtyard.

The board shall, well in advance, provide notice of community work, either by circular or notice board. Co-owners who are prevented from carrying out community work must arrange for a substitute. A co-owner may be exempted from community work due to age or health. Otherwise, the board may exempt a co-owner from community work upon application.

We in the board warmly welcome you.

*This brief information may perhaps answer some of the many questions you may have about us and Sinsen:*

### **A BRIEF HISTORY**

Sinsen is an Old Norse name – Sinnsin. The farm name Sinsen is mentioned in history as early as 1343. At that time, Sinsen was divided into two, northern and southern Sinsen. Later it was divided into three. To this day, there are remnants from the old days at Aker Hospital.

In 1934, the construction company Brødrene Johnsen purchased the area where we live and built Sinsenterrassen. The primary school opened in 1938, the secondary school in 1939, and at that time Sinsen Chapel was also inaugurated. Along Sinsenterrassen, there was no shortage of shops.



## **SINSENTERRASSEN 11-21**

We are part of the so-called Sinsen City. With us, there are six entrances with four floors. There are 48 apartments in the building.

**POSTAL ADDRESS:** Our address is Sinsenterrassen xx, N-0574 OSLO.

## **WHO – WHAT – WHERE**

### **KEYS**

The key to your entrance also opens the waste room. New keys are ordered through the board.

### **GARBAGE WASTE**

This is deposited in the waste room between numbers 17 and 19. Remember to wrap it up. Larger items must be removed by you. Oslo Municipality has a recycling station at Brobekk, Brobekkveien 87. Here you can drop off items for free. It is also open in the evenings and on Saturdays. GLASS can be placed in the "igloos" at the end of Sinsenterrassen and Båhusveien.

### **STAIRWELL CLEANING**

We have a company that comes once a week; no prams, etc., should be left in the stairs. Remember that the stairs are an escape route and that ambulance personnel also need ample space.

### **PARKING**

If you wish to have a parking space, please contact the board. Parking in non-designated areas is not allowed.  
S/E Sinsenterrassen 11-21

### **COMMUNITY WORK (DUGNAD)**

We try to have a community work day once a year. You will surely participate, won't you?

### **THE BOARD**

The board can be contacted by email, [sinsenterrassen11-21@styrommet.no](mailto:sinsenterrassen11-21@styrommet.no) or via Vibbo.

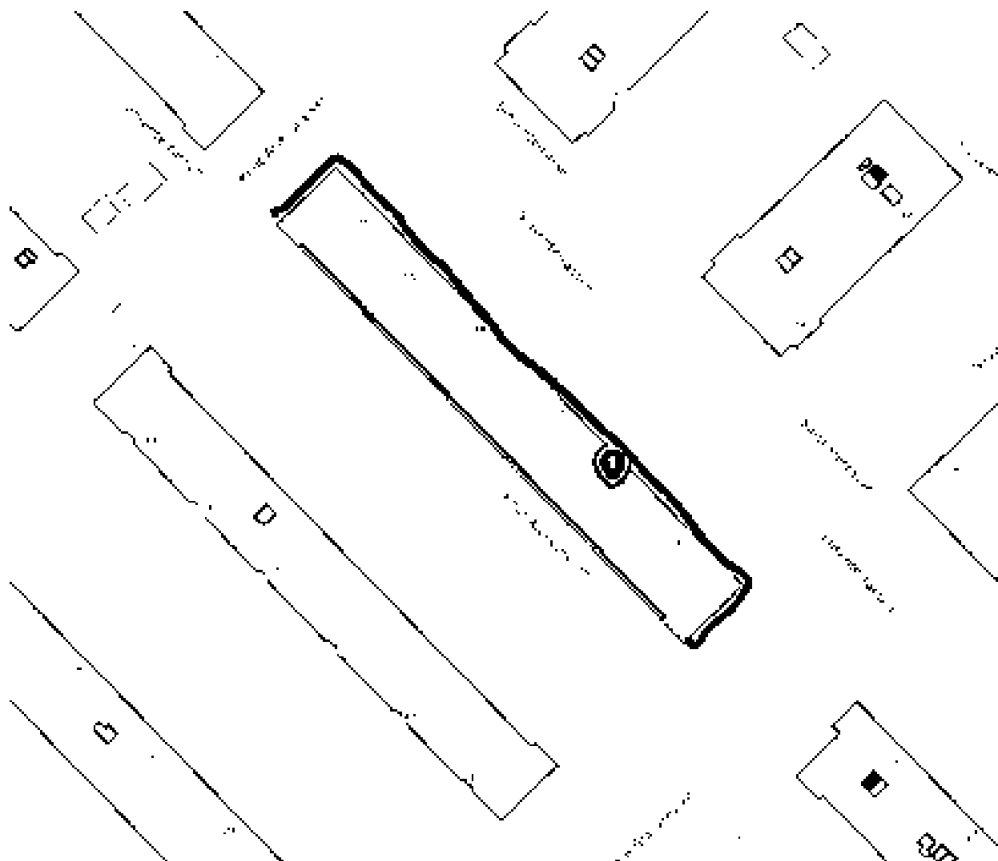
### **INSURANCE**

As of today, the building is fully insured with Obos Skadeforsikring. In the event of building-related damage, contact the board. You must have your own household insurance. Also remember that you are responsible for having and maintaining a fire alarm and fire extinguishing equipment.

### **GROUNDSKEEPER**

Our groundskeeper from Aas Eiendomsdrift AS can be contacted at this email:  
[post@aas-eiendomsdrift.no](mailto:post@aas-eiendomsdrift.no)

Vedlegg 3 til sak 8. Utbedring av bedd





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.25

Selskapsnummer: 5172 Selskapsnavn: SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Markus Kristiansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Oppgradering av oppganger**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Få tilbud fra 3 ulike tilbydere om enkel oppgradering, gjøre en kapitalinnhenting fra hver seksjonseier og gjennomføre tiltaket.
- Få tilbud fra 3 ulike tilbydere om enkel oppgradering og avvente til vi har tilstrekkelig med egenkapital for å utføre på sameiet sin regning.
- Vente enda et år på å hente inn tilbud.

**Sak 7 Endring av husordensregler**

Oppdatere husordensregler så de samsvarer med nåtidens sameie.

- For  
 Mot

**Sak 8 Utbedring av bedd**

Engasjere PHM-Group til å utbedre beddene våre (rundt 2500kr per seksjon)

- For  
 Mot



**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Thomas Brasel

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Julia Johnsen Halsebø

Markus Kristiansen

Partheepan Murugananthan

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Kristine Søreng Henriksen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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