NORDVIK

Trondheimsveien 197C

1 soverom | 42 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Trondheimsveien 197C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.04.2026

Nøkkelinformasjon



Sinsen Panorama -Attraktiv 2-roms med solrik markterrasse på 20 kvm | Heis | Felles takterrasse | Nær T-bane

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**112 820,-**
Totalpris	**4 626 688,-**
Fellesgjeld	**23 868,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 308,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2003**
Eierform	**Eierseksjon**

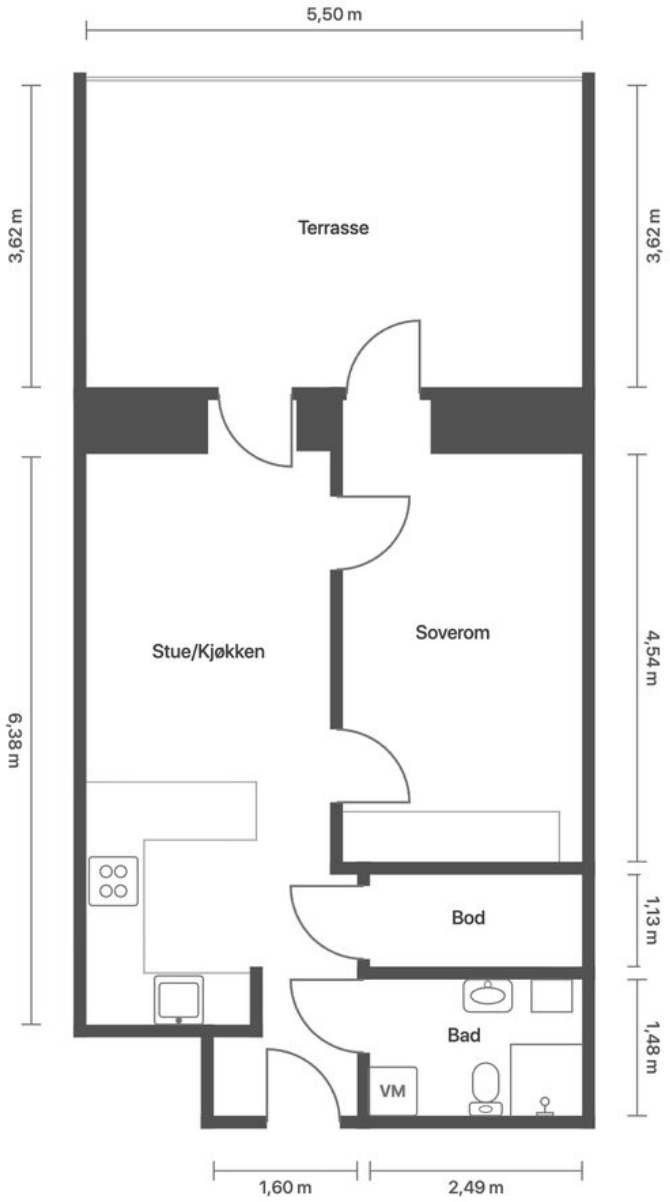
Kort fortalt

Truls Martin Nygaard v/ Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Trondheimsveien 197C! En attraktiv 2-roms leilighet beliggende i byggets første etasje, med stor markterrasse på 20 kvm. Eiendommen byr på pent opparbeidede grøntområder og flotte turmuligheter rett utenfor døren.
Fra boligen er det kun få minutters gange til t-bane og nærbutikker.

Kvaliteter:
Solrik markterrasse på 20 kvm
Heis
Fantastisk, felles takterrasse med panoramautsikt
Mulighet for parkeringsleie/ kjøp i kjelleren ved ledighet. Ledig plasser pr. 29.04.2026
God planløsning
Utleie tillatt m/godkjenning
Varmtvann inkl. i felleskostnadene

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm








Dita Von Teese
DUCK TAILS AN


ELVIS


ELVIS





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0198/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 197C, 0570 OSLO
Gnr 83, bnr 59, snr 4 i Oslo kommune

Selger
Henrik Palm

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
23 868,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 513 868,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
112 820,- (Dokumentavgift)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
112 820,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 820,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 626 688,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 639 688,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 46 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue/kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 20 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Himlingshøyden er målt til ca. 2,44 meter ved stikkprøver i rom, med unntak av badet.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler

Innhold
Leiligheten ligger i byggets første etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, 1 soverom, bad og bod.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Standard
Entré
Romslig og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Leiligheten gir et hyggelig førsteinntrykk med en praktisk planløsning og god flyt videre inn i boligen.

Stue
Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofa og øvrig møblement.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra ca. 2018 med tidløse fronter og

benkeplate i heltre. Spiseplass ved kjøkkenøy.

Soverom
Soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet oppleves lyst og rolig, med gode muligheter for oppbevaring.

Bad
Badet er fra 2003 og fremstår med fliser på gulv og vegger, samt slette overflater i himlingen. Innredningen består av servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gode oppbevaringsmuligheter i høyskap.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Ventilasjon:
Det er ingen friskluftsventiler i oppholdsrom. Det er ikke luftespalte eller annen åpning for tilluft til badet.

Vannledninger:
Fordelerstokken er plassert over himling i bad uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring.

Sanitærutstyr bad:
Servanten er noe løs.

Sluk og tettesjikt/membran bad:
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Overflater bad:
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.

Dører:
Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på karmen på terrassedører. Treverket har synlige sprekker på
terrassedører. Dørbladet på terrassedør treffer karmen ved åpning/lukking.

Andre innvendige forhold:
Benkeplaten er vannskadet ved skyllekummen.

Elektrisk anlegg
På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig
personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Garasjeplasser kan leies i garasjeanlegg i gårdens underetasje. Dette driftes og eies av Garasjeanlegget Sinsen AS, tlf
22 99 28 50. Det er pr. 28.04.2026 ledige plasser

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Rens av ventilasjon annenhver år.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målinger blev tatt ved salget i 2021 Salgsoppgaven og takstrapporten.

Bygningssakkyndig
SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

Byggemåte
Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon.

Materialer:
- Gulvoverflater: Laminat og parkett. Fliser på bad
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I

sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Erverver eller leier av seksjonen skal godkjennes av styret. I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Med adresse menes også e-postadresse og mobiltelefonnummer.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Varmtvann er inkludert i felleskostnadene

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 308,- pr. mnd.
Inkluderer: Internet, renovasjon, kommunale avgifter, vaktmester, vask, snørydding, gressklipping av felles områder. Service av tekniske utstyr som heiser, brannalarmer, ventilasjon, osv
Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader 2 129,-
Bredbånd 179,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser at det ikke er faste kostnader utover de ordinære utgiftene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 215 420,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 4 861 679,- pr. 2026
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sinsen Panorama Sameiet, orgnr. 986535586

Om sameiet
Sameiet består av 177 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner. Seksjon 1 og 12 er seksjonert til næringsformål og de øvrige er seksjonert til bolig.
Adressen for sameiet er Trondheimsveien 197 A-C.

Sameiet er et ombygd kornlagerbygg og kornsilo, opprinnelig bygget i 1929 og 1931. Det ble bygget om og tatt i bruk som boliger i 2003. Sinsen Panorama sameie ble etablert i 2003 og seksjoneringen ble tinglyst 11. juli 2003.
Hjemmeside: www.vibbo.no/5519
Sameiet har sykkelskur for parkering av sykler og barnevogner.

Vaktmestertjenesten er satt bort og vaktmester utføres i dag av Alt i Vaktmestertjenester AS. Renholdet utføres av Eurox Renhold AS.

Svar fra styreleder 12.01.2026:
Det er i skrivende stund ikke noen store planer om økning av felleskostnader i sameiet, annet enn eventuelle justeringer etter inflasjon.

Styrets arbeid:
- Vedlikehold av VVS-installasjon:
Det er inngått avtale med Rørpartner om service på vårt

VVS-anlegg samt service på sprinkleranlegget. Denne service er utført i 2024.
6. mars 2024 fikk vi en stor vannskade pga. sprukket ekspansjonstank for væske i loftsbodområdet. Skadesaken omfattet ca. 20 leiligheter (denne leiligheten ble ikke berørt av vannskaden). Gjensidige forsikring har dekket det vesentligste av kostnadene, men har i etterkant krevd regress med kroner to millioner fra sameiet begrunnet med at sameiet ikke har hatt serviceavtale på sprinkleranlegget. Styret har bestridt dette. Styret har også varslet Gjensidige vedr sin ansvarsforsikring i tilfelle av at regresskravet vinner frem.

- Avfuktingsanlegget i kjelleren i "silo-delen av bygget" har fungert tilfredsstillende siden det ble etablert.

- Vedlikehold av dører og vinduer:
Styret har besluttet å innhente ekstern bistand fra konsulent til å uttale seg om vedlikehold og/eller utskifting av vinduer samt for å vurdere forbedring av ventilasjon i bygget. Pga andre større oppgaver og kostnader har det i siste året ikke vært rom for å prioritere dette.

- Utvendig vedlikehold (snømåking og strøing)
- Bodområdet i kjeller har fått ny LED belysning i 2025.
- Vi fikk installert nytt calling anlegg fra Defigo i 2023.
- Det gamle plankegjerdet mot jernbanen var i svært dårlig befatning og ble skiftet i 2024.
- Sameiet vedtok etter en høringsrunde og et ekstraordinært årsmøte i nov 2023 å bytte fra Telia til Global Connect.
- Pga av de mange vedlikeholdstiltak som ble gjennomført i 2024 og ombygging av heisene med mer som fortsatt pågår i 2025, har sameiet tatt opp ekstra lån i Obos Bank. Økning av kostnader har gjort at fellesutgiftene har økt med 8 % fra 1.1.2025 og de er vedtatt økt ytterligere fra 1.7. 2025 med 7%.

Større rehabilitering og vedlikehold de siste årene:
2025:
- Alle fire heiser bygges om - kostnad ca kr 6 millioner
- Ny LED belysning i kjellerboder
2024:
- Byget plankegjerde mot jernbanen.
- Satt granittstein langs asfaltert område.
- Sådd ny plen
- Etablert varm sone for glycolanlegg på loftet.
- Skiftet gulv på loftet etter vannskadesak
- Etablert ny belysning ute. Problemer med jordfeil.
- Asfaltert innkjørsel, Parkeringsplass og gangareal
- Tidligere næringslokale for "bilbutikk" ble ombygget til fire nye boligseksjoner og
- Reseksjonert
- Service på sprinkleranlegg og ombygging av glycolanlegg på loft i Kornlageret
- Utskifting av en rekke røykvarslere som ga feilmelding
2023:
- Utbedret luftlekkasjeproblematikk/byggefeil for 9 leiligheter i "kornlageret"
- Startet arbeid med reparasjoner av vinduer og dører i A-oppgangen.
- Skiftet ut tappevannsrør og div koblinger. Verdi ca kr 3 mill.
- Avklarte sameiets aksept for søknad om byggetillatelse for fire nye boliger/reseksjonering av seksjon nr 12.
- Reparasjoner av takluker for brannsikring.
- Etablert avfuktingsanlegg i kjeller under «Silobygget».
- Utskifting av Grundfos pumper.
- Inngått avtale med Tikal AS vedr omgjøring av «bilbutikk» til 4 nye boliger
2021-2022:
- Utført ventilasjonsrens.
- Utskifting av belysning innvendig og utvendig (LED)
- Ny sykkelgarasje etablert
2020 - 2021:
- Vedlikehold heiser
- Termofotografering og rep av strømskap
- Byttet topper på avfallsdunkene.
- Seksjon nr 1 (boder i Silobygget) ble overtatt fra Tikal AS til sameiet.
- Innhentet oppdatert vedlikeholdsplan
2019 - 2020:
- Bereder-utskiftning og vedlikehold VVS
I januar 2019 ble det inngått avtale med Østfold Rør om utskiftning av varmtvannsberedere. I forbindelse med igangsetting av VVS-arbeidet, fant man ut at det var flere kritiske mangler ved anlegget som ble utbedret; se innkallingen til årsmøtet i 2020 for mer info. Total kostnad 1,3 millioner.
2019:
- Vedlikehold av heisene
2016:
- Maling av fellesarealet inne
- Internkontroll elektro
For eldre vedlikehold, se vedlagt innkalling i salgsoppgaven.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling til årsmøte og protokoll følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameie.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 23 868,-pr. 16.04.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208418106
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,55%
Restsaldo 6 667 290,00
Innfrielsesdato: 30.10.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 23 868,92
Kapitalkostnader: 185,55
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet pr. 31.12.2024 var kr. -3 486 032
Regnskapet for 2024 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
- Ingen kan, selv eller ved nærstående, kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.
- Bare fysiske personer kan erverve sameieandel i Sinsen Panorama sameie.
- Juridiske personer tillates ikke å erverve sameieandel i Sinsen Panorama sameie.
- Erverver eller leier av seksjonen skal godkjennes av styret.
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad 1 gang i året før 17. mai

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret. Styret kan kreve at søkeren undertegner en dyreholdserklæring.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring ASA
Polisenr. 73524385

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 818 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Trondheimsveien 197C har en attraktiv beliggenhet med nærhet til både kollektivtransport, butikker og grønne områder. Fra boligen er det kun få minutters gange til Sinsenkrysset og Sinsen T-banestasjon, som gir raske og effektive forbindelser til sentrum og resten av byen. I tillegg er Carl Berners plass innen kort gangavstand.

Daglige gjøremål gjøres enkelt med dagligvarebutikker som KIWI Sinsen og REMA 1000 Sinsen like i nærheten, samt et variert utvalg av servicetilbud, kaféer og butikker i området.

For rekreasjon har du kort vei til Torshovdalen og Torshovparken – perfekte områder for tur, trening og avslapning.

En praktisk og sentral beliggenhet med det meste innen rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.08.2011.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til S-5239 boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

301/83/59/4:
30.12.1936 - Dokumentnr: 15051 - Best. om

vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1940 - Dokumentnr: 2184 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1942 - Dokumentnr: 9707 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1942 - Dokumentnr: 10304 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1959 - Dokumentnr: 2611 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1962 - Dokumentnr: 7008 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1970 - Dokumentnr: 16753 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1970 - Dokumentnr: 20959 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2001 - Dokumentnr: 60158 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2001 - Dokumentnr: 72202 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:367
Rettighetshaver: Jernbaneverket
Gjelder spuntvegg og flettverksgjerde mot sportrase.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2003 - Dokumentnr: 41368 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:383 Bnr:1
Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2003 - Dokumentnr: 42699 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2003 - Dokumentnr: 49312 - Erklæring/avtale
Vederlagsfri og eksklusiv rett til å disponere over et begrenset takareal over trappeareal og heishus.
Utbyggingsrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Indahl & Kristoffersen ANS eller den de måtte utpeke.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2026 - Dokumentnr: 451850 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.07.2003 - Dokumentnr: 42699 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 402/116018
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.3-12,172-179.

08.11.2023 - Dokumentnr: 1248844 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 402/116018
Deling av seksjon
Endring av formål
Endring av tilleggsdel
Seksjon opprettet fra fellesareal

07.07.2003 - Dokumentnr: 41368 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:383 Bnr:1 Snr:1 -134

Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som

interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 875,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. april 2026

Megler
Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Trondheimsveien 197C

Nabolaget Sinsen - vurdert av 270 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	603 elever, 30 klasser	5 min 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	13 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	498 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 13 klasser	18 min 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	23 min 2 km
Kuben videregående skole		5 min

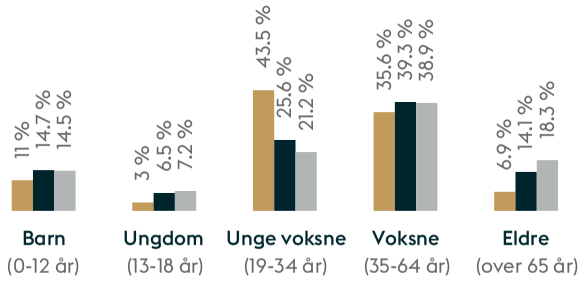
Offentlig transport

Sinsen T	Linje FB1, 31, 380, 390, 390E	3 min 0.2 km
Sinsenterrassen	Linje 17	4 min 0.3 km
Sinsen	Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Barnehager

Espira Torshovdalen barnehage ...	78 barn	7 min 0.5 km
Sinsen barnehage (1-6 år)	133 barn	5 min 0.5 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år...	59 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Sinsenparken	5 min
Sinsen skole	6 min
Fresh Fitness Sinsen	9 min
SATS Carl Berner	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Trondheimsveien 197 C 0570 Oslo

Leilighet | Byggeår: 2003 | BRA-i: 42 m²

Norske Boligrapporter NITO

Snare Boligvurdering AS | Befaringsdato: 27.04.2026
Trondheimsveien 197 C, 0570 Oslo | Matrikkel: 301-83/59/0/4 | Referanse: 2026-0571

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 27.04.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (7)

Dører
Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på karmen på terrassedører. Treverket har synlige sprekker på terrassedører. Dørbladet på terrassedør treffer karmen ved åpning/lukking.

Overflater (Bad - 1. etasje)
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje)
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje)
Servanten er noe løs.

Vannledninger
Fordelerstokken er plassert over himling i bad uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring.

Ventilasjon
Det er ingen friskluftsventiler i oppholdsrom. Det er ikke luftespalte eller annen åpning for tilluft til badet.

Andre innvendige forhold
Benkeplaten er vannskadet ved skyllekummen.

Helse, miljø og sikkerhet (2)

Elektrisk anlegg
På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Radon
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Vurderinger

Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Terrassedører er produsert i 2003.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på karmen på terrassedører.
  Konsekvens: Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette gi økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold.
- Treverket har synlige sprekker på terrassedører.
  Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres.
- Dørbladet på terrassedør treffer karmen ved åpning/lukking.
  Konsekvens: Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 20 m².

Himmelretning: sørvest.
Terrassen har noe bruksslitasje, slik som sprekker i treverket, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Vurderte forhold og avgrensninger

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret (2003).

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 15 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.
  Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av registrerte avvik

- Servanten er noe løs.
  Konsekvens: Det må påregnes stramming av innretninger. Konsekvensen er at servanten kan oppleves noe løs, og at rørene lettere kan få skader.

Vurderte forhold og avgrensninger

Fast sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurdering av registrerte avvik

- Fordelerstokken er plassert over himling i bad uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring.
  Konsekvens: Eventuelt lekkasjevann kan da bli liggende skjult og skade nærliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Anlegget ble renset 2024.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ingen friskluftsventiler i oppholdsrom.
  Konsekvens: Det er ingen ventiler mot oppholdsrom. Dette kan føre til redusert luftutskifting og redusert inneklima når dører holdes lukket. Manglende tilluft kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt.
- Det er ikke luftespalte eller annen åpning for tilluft til badet.
  Konsekvens: Når rommet har avtrekk, må det også være tilførsel av luft for at ventilasjonen skal fungere. Manglende tilluft kan gi svakere ventilasjon og lengre tørketid etter bruk.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Andre innvendige forhold

TG 2

Dette punktet gjelder registrerte observasjoner som den sakkyndige har lagt merke til under befaringen.

Vurdering av registrerte avvik

- Benkeplaten er vannskadet ved skyllekummen.
  Konsekvens: Konsekvensen er at benkeplaten har ujevnheter og er skadet. Normalt må benkeplaten skiftes ut for utbedre denne typen skade.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2021	Bytte regulator i stue.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring på øvrige deler av a. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
46 m²	**42 m²**	**4 m²**	**-**	**20 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2003)

Boligen er modernisert og ombygget i 2003.

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	4 m²	-	**4 m²**	-
1. etasje	42 m²	-	-	**42 m²**	20 m²
Sum Leilighetsbygg	**42 m²**	**4 m²**	**-**	**46 m²**	**20 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
1. etasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré, Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Varmekabler i bad. Gulv

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,44 meter ved stikkprøver i rom, med unntak av badet.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i tre.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Mikrobølgeovn.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Trondheimsveien 197 C 0570 Oslo**

Matrikkel: **301-83/59/0/4**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Henrik Palm**

Kunde: **Henrik Palm**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **27.04.2026**

Tilstede ved befaring: **Daniel Snare (Sakkyndig), Henrik Palm (Kunde)**

Rapportdato: **28.04.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

Foretak

Snare Boligvurdering AS
Org.nr. 930 376 914
www.snarebolig.no

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: post@snarebolig.no

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

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.

Tilstandsgrad 1: Mindre 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.

Tilstandsgrad 2: 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.

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.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henrik Palm	9578-5999-4-1779729	2026-04-19 16:06:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0198/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 197C, 0570 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Henrik Palm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 26272663
Forsikret i: Fremtind forsikring as

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Rens av ventilasjon annenhver år.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målinger blev tatt ved salget i 2021 Salgsoppgaven og takstrapporten.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0198/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Henrik Palm	**2026-04-19**

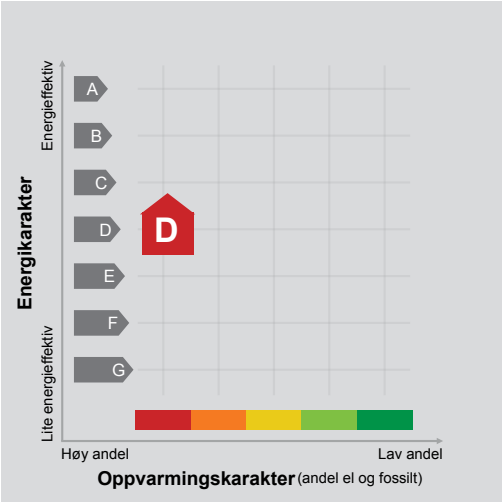
Identifikasjon

Henrik Palm

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

ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 197C
Postnummer	0570
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80199880
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-229494
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Trondheimsveien 197C	80199880	H0103	4	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2002

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	21.02.2017

Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	40 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m²
Oppvarmet BRA	40 m²
Totalt BRA	40 m²
Oppvarmet luftvolum	96 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	74,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,73
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.2.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	66,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	135,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 851 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	171,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 280 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	171,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 851 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 851 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 851 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Myhre
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.myhre@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0198/26 . Vår ref.: 5519-1-004 Dato: 16.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sinsen Panorama Sameiet
Organisasjonsnr:	986535586
Seksjonseier:	Palm, Henrik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	004
Adresse:	Trondheimsveien 197c, 0570 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	83
Bnr.	59

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 73524385.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeplasser kan leies i garasjeanlegg i gårdens underetasje. Dette driftes og eies av Garasjeanlegget Sinsen AS, tlf 22 99 28 50. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Elektrisk oppvarming belastes den enkelte. Hjemmeside: www.vibbo.no/5519 Sameiet har sommer 2022 søkt om lån kr. 5 000 000 ifm. rehabilitering av rørsystemer og andre vedlikeholdsprosjekter. Lån kr. 3 000 000 utbetales juni 2023. Rest kr. 2 000 000 pt. ikke utbetalt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208418106
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	6 667 290,00
Innfrielsesdato:	30.10.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 308,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 129,00	
Bredbånd	179,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	309,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 801,-
Annen formue:	4 022,-
Gjeld:	24 038,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208418106
Restsaldo:	23 868,92
Kapitalkostnader:	185,55
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 23 868,92,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon: 22 86 82 52.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Albert Langnes Andreassen, e-post: sinsenpanorama@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

5519 Sinsen Panorama Sameiet

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sinsen Panorama sameiet

Møtedato: 21.05.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Sinsen skole.

Til stede: 39 seksjonseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 48 stemmeberettigede.

Det ble ved møtestart oppgitt at antall stemmeberettigede var 45. Dette ble senere korrigert til 48 etter gjennomgang av fremmøtelisten. Feilen hadde ingen betydning for avstemningene.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kristine Fuglesang.

Møtet ble åpnet kl. 18.10.

---

1. Konstituering

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble styreleder Alf Erik Vollen foreslått.

Vedtak: Valgt

B) Opptak av navnefortegnelse og antall stemmeberettigete/godkjenne fullmakter

Årsmøtet godkjenner antall stemmeberettigede som lovlig registrerer seg innen fristen for avholdelse av årsmøtet.

Vedtak: Godkjent

C) Valg av en til å føre protokoll

Som fører av protokoll ble Kristine Fuglesang fra Obos foreslått.

Vedtak: Valgt

D) Valg av en seksjonseier som protokollvitne

Som protokollvitne ble Hassaan Ali foreslått.

Lina El-Agroudi ble også foreslått som protokollvitne.

Vedtak: Som protokollvitne ble Lina El-Agroudi valgt

E) Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport 2024-2025

Årsmøtet tar Styrets årsberetning til orientering

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Godkjenne årsregnskap 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Resultatet overføres mot egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt enstemmig.

4. Budsjett 2025

Budsjettet er ikke tatt til orientering ettersom det er ikke vedlagt riktig budsjett. Styret utarbeider riktig budsjett og sender til eierne.

Vedtak: Sameiet tar ikke budsjett til orientering. Budsjett fremlegges for eierne i etterkant av årsmøte.

5. Godtgjørelse til styret.

Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 (fra årsmøte til årsmøte) settes til kr 410 000. Av dette tilfaller kr 200 000 styrets leder. Styrets leder mottar sin godtgjørelse ved månedlige utbetalinger. De øvrige styremedlemmer får kr 210 000 til fordeling slik styret bestemmer og beløpet utbetales etter årsmøtet i 2025. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6.1 Forslag til endring av vedtektene vedr «Erstatning og forsikring» pkt 5.

Se innkalling for saksbeskrivelse.

Vedtak: Endring av vedtektene ble enstemmig vedtatt.

6.2 Forslag om grill på takterrassen

Se innkalling for saksbeskrivelse.

Årsmøte velger en miljøkomite som foreslår møbler og grill i sameiet med innstilling til styret.

Vedtak: Forslaget er enstemmig vedtatt.

Transaksjon 09222115557547610935 Signert AV, KF, LE

6.3 Internett wifi

Se innkalling for saksbeskrivelse.

Vedtak: Styret tar saken opp med GlobalConnect. Fatter ikke vedtak.

6.4. Fordeling av fellesutgiftene.

Se innkalling for fullstendig saksbeskrivelse.

Styret skal finne alle opplysninger i saken og legge fram et forslag til løsning av saken til vedtak for ekstraordinært årsmøte innen 1.oktober 2025.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

A) Som styreleder for 2 år ble Albert Langnes Andreassen foreslått.

Vedtak: **Valgt ved akklamasjon.**

Som styremedlem for 2 år, ble Marie Solberg foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Radoslaw Wojtaszak foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Henriette Gystad foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Idun Paasche Schiellerup trakk seg som styremedlem av habilitetsgrunner.

B) Som varamedlem for 1 år, ble Stig Ludvigsen og Dagoberto Gonzalez foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C) Som valgkomite for 2 år ble Tanja Barth og Camilla Verdich foreslått.

Valgkomiteen fikk mandat til å supplere seg med en person.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D) Det ble valgt en miljøkomite.

Miljøkomite ble: Stine Langen Wiik, Anders Bråte, Rasmus R. Slagsvold-Hekne og Atoosa Rajabi.

Vedtak: Vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 21:13.

Protokollen signeres av:

Møteleder

Navn: Alf Erik Vollen /s/

Fører av protokollen

Navn: Kristine Fuglesang /s/

Protokollvitne

Navn: Lina El-Agroudi /s/

Transaksjon 09222115557547610935 Signert AV, KF, LE

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547610935

Dokument

5519 Protokoll
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-05-23 14:45:45 CEST (+0200) av Marte Guldahl (MG)
Ferdigstilt den 2025-05-25 21:02:04 CEST (+0200)

Initiativtaker

Marte Guldahl (MG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
marte.guldahl@obos.no

Underskriverne

Alf-Erik Vollen (AV)
vollen@advokatfirmavollen.no
+47
Signert 2025-05-23 16:11:11 CEST (+0200)

Kristine Fuglesang (KF)
kristine.fuglesang@obos.no
+47
Signert 2025-05-25 21:02:04 CEST (+0200)

Lina El-Agroudi (LE)
lina.elagroudi@gmail.com
+47
Signert 2025-05-23 14:53:47 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify





Velkommen til
Årsmøte onsdag 21. mai 2025 kl 18:00, Sinsen skole

5519 Sinsen Panorama Sameiet

Til seksjonseierne i Sinsen Panorama Sameiet

VELKOMMEN TIL ÅRSMØTE I SINSEN PANORAMA SAMEIE 2024

Styret anbefaler at du leser nøye igjennom dette heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Årsmøtet er den viktigste møteplassen for din bolig i 2025
Det er den beste anledningen til å delta i diskusjonen og den eneste anledning til å velge det styret som skal forvalte din boligkapital og ditt bomiljø i det kommende året.

HVEM KAN DELTA PÅ ÅRSMØTET?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jf. vedtektene for sameiet. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i 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 årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i eierseksjonslovens § 46.

ER DU FORHINDRET FRA Å MØTE?

Styret anbefaler alle som ikke selv har anledning til å delta i årsmøtet, om å gi fullmakt til en person som man har tillit til. Det kan være en nabo, et styremedlem eller andre. Dermed kan din stemme bli hørt.

Registreringsblanketten (som du finner i heftet) leveres i utfylt stand ved inngangen. Fullmakter skal være i original, de skal være skriftlige og signaturen skal gjentas med blokkbokstaver. Fullmakter som ikke er lesbar, blir ikke godkjent.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sinsen Panorama Sameiet
avholdes onsdag 21. mai 2025 kl. 18.00 i Sinsen skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Opptak av navnefortegnelse og antall stemmeberettigete/godkjenne fullmakter
- **C)** Valg av en person til referent/protokollfører
- **D)** Valg av minst én seksjonseier som sammen med møteleder signerer protokollen.
- **E)** Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024-2025

Behandle styrets årsberetning

3. REGNSKAP FOR 2024

- **A)** Behandle og godkjenne regnskapet for 2024.
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. BUDSJETT FOR 2025

Behandle budsjett for 2025.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

6.1. Forslag om endring av vedtekter.
6.2. Forslag om grill på takterrassen
6.3. Internett wifi
6.4. Fordeling av fellesutgiftene.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende er på valg i 2025:

- **A)** Valg av 3 styremedlemmer for 2 år, herunder styreleder
- **B)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- **C)** Valg av valgkomite

Oslo, 5. mai 2025

Styret i Sinsen Panorama Sameiet

Alf-Erik Vollen Hassaan Ali Idun Paasche Schiellerup Henriette Gystad Albert Langnes Andreassen

SAK 1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Forslag:
Styrets leder velges som møteleder

1.2. Opptak av navnefortegnelse og antall stemmeberettigete/godkjenne fullmakter
Forslag:
Årsmøtet godkjenner antall stemmeberettigede som lovlig registrerer seg innen fristen for avholdelse av årsmøtet

1.3. Valg av referent
Forslag:
Forvaltningskonsulent i Obos Eiendomsforvaltning velges som referent.

1.4. Valg av én seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
Forslag:
Hassaan Ali velges til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Forslag:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024-2025

Årsberetningen er en oppsummering av sameiets *økonomiske drift* for regnskapsåret 2024. Dette betyr at økonomiske disposisjoner/regnskapet omfatter både det tidligere styrets og det sittende styrets arbeid innenfor kalenderåret 2024. Men årsberetningen er en oppsummering av det *sittende* styrets arbeid for perioden fra årsmøtet 2024 til beretningen for årsmøtet i 2025 ble signert.

2.1.1 STYRETS SAMMENSETNING

Styret har siden årsmøtet 2024 bestått av følgende representanter:

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alf-Erik Vollen	Sørengkaia 95
Styremedlem	Albert Langnes Andreassen	Trondheimsveien 197 A
Styremedlem	Idun Paasche Schiellerup	Trondheimsveien 197 A
Styremedlem	Hassaan Ali	Trondheimsveien 197 B
Styremedlem	Henriette Gystad	Trondheimsveien 197 A
Varamedlem	Maren Stræte Nordbekk	Trondheimsveien 197
Varamedlem	Alexander Brecke	Trondheimsveien 197

Valgkomiteen
Ingen

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Sameiet arbeider for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Årsmøtet avgjør som kjent styrets sammensetning.

2.1.2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SINSEN PANORAMA SAMEIE

Sameiet er et kombinert sameie, som består av ett bygg med i alt 182 seksjoner; 181 boliger og en næringsseksjon. «Næringsseksjonen» består av et bodareal under den delen av bygget som ofte omtales som «silobygget». Denne seksjonen er i dag et fellesareal. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund 24.02.2004 med organisasjonsnummer 986535586, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer 83/59. Adresse: Trondheimsveien 197 A-E.

Frem til 2024 år har sameiet bestått av 177 boligseksjoner og to næringsseksjoner. Den ene næringsseksjonen ble ombygget til fire boliger i 2024 slik at det i dag er 181 boligseksjoner.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og sameiets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

2.1.3. STIFTET – HISTORIE

Sameiet er et ombygd kornlagerbygg og kornsilo, opprinnelig bygget i 1929 og 1931. Det ble bygget om og tatt i bruk som boliger i 2003. Sinsen Panorama sameie ble etablert i 2003 og seksjoneringen ble tinglyst 11. juli 2003.

Eiendommen ligger sentralt til med utmerkede kommunikasjonstilbud. Sameiet ligger like ved Sinsenkrysset, en av de største inn- og utfartsårene i Oslo, og i umiddelbar nærhet til både trikk, T- bane, buss og flybuss.

2.1.4. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

2.1.5. OVERDRAGELSE AV LEILIGHETER I 2024

Det har ikke lyktes å få denne opplysningen for 2024.

2.1.6. UTLEIE

Styret har ikke et troverdig register over boligutleieforhold fordi det ikke fins troverdig registrering.

Dermed får vi ikke holdt alle beboerne orientert om viktige spørsmål som angår alle som bor i sameiet. Eierne (utleierne) plikter å holde sine leietakere informert om alt som er relevant for dem i sameiet. Eierne som leier ut sin seksjon kan og skal selv sørge for registrering av leieboerne via forretningsfører.

2.1.7. VAKTMESTER – RENHOLD - ARBEIDSGIVERANSVAR

Vaktmestertjenesten er satt bort og vaktmester utføres i dag av Alt i Vaktmestertjenester AS. Renholdet utføres av Eurox Renhold AS.

2.1.8. FORSIKRING

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummer: 83673673. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Styret befarer skaden og melder til forsikringsselskapet. Det er bare styret som skal melde skadesaker til selskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, skal seksjonseier belastes egenandelen dersom skadeårsak ikke kan tilbakeføres til feil ved sameiets infrastruktur eller feil begått av sameiet.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

2.1.9. PARKERING

Den underjordiske garasjen (som ligger ved siden av bygget), er organisert som en egen eiendom («anleggseiendom»). Den er ikke eid av sameiet og alle som ønsker å parkere der, må inngå egen avtale om leie av P-plass. Dette driftes og eies av Garasjeanlegget Sinsen AS, tlf. 22 99 28 50. Sameiet har ikke ansvar for garasjen eller leieforhold til denne. Garasjeeieren har en tinglyst forpliktelse til å leie ut parkeringsplasser til beboere i sameiet.

Ved behov for midlertidig parkeringstillatelse innenfor bommen, for eksempel ved flytting, varelevering o.l., må beboerne kontakte styret og få parkeringstillatelse.

Det er et begrenset antall oppmerkede gjesteparkeringsplasser på sameiets eiendom. Dette er betalingsplasser og netto inntekter går til sameiet.

2.1.10. NØKLER/SKILT

Sameiet har elektronisk adgangsbrikke til hovedinngang, boder, takterrasse og postrom.

Nøkler og skilt til ringeklokke må bestilles av seksjonseier og via styret på adresse: sinsenpanorama@styrerommet.no

Skilt til postkasse kan bestilles hos f.eks. posten.no eller via en jernvarehandler. Styret minner om at alle seksjonseiere som leier ut plikter å bestille skilt til leietagere. Det er ikke tillatt å skrive direkte på postkassene med tusj e.l. Mister man nøklene til postkassen, må den enkelte eier bestille låsbytte av låsesmed.

Sameiet har avtale med låsfirmaet Romerike Låsservice AS om drift og vedlikehold av låssystemet.

2.1.11. BRANNSIKRINGSUTSTYR

Eiendommen er sprinklet. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i *hver etasje av boligen*, samt manuelt slokkeutstyr i

form av pulverapparat eller brannslange. Sameiet har anskaffet og montert utstyret. Det er seksjons*eierens eget* ansvar å sørge for vedlikehold, tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Sameiet har ansvaret for brannsikringsutstyr på fellesarealene. Røykvarslere i boligene som er tilknyttet felles anlegg må ikke demonteres.

2.1.12. TV-BREDBÅND OG TELEFONI

Sameiet har en 3-årig avtale med Global Connect om levering av TV- og bredbåndtjenester fra 1.7. 2024.

2.1.13. KOMMUNIKASJON MED STYRET

Seksjonseiere og beboere kan kommunisere med styret via «Oppslag» på OBOS-portalen **VIBBO.no.** eller sende e-post til styret på adressen: sinsenpanorama@styrerommet.no

2.1.14. ENERGIMERKING

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

2.1.15. STRØM - AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

Sinsen Panorama Sameie har avtale med Entelios AS om kjøp av strøm til vårt fellesanlegg.

2.1.16. HEIS

Sameiet benytter OTIS til service av våre 4 heiser. Heisalarm er direkte tilkoblet OTIS alarmsentral.

2.2. STYRETS ARBEID SISTE PERIODE

2.2.1. Innledning – og hovedpunkter

Denne årsmeldingen omhandler styrets arbeid i perioden fra årsmøtet 2024 og frem til årsmøtet 2025.

2.2.2. STYREMØTER

Styret har avholdt 9 styremøter siden siste ordinære årsmøte og behandlet i alt ca. 105 saker. På hvert møte har sakene om sameiets økonomi, HMS og forsikring vært faste temaer.

2.2.3. STYRETS INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE – ELEKTRONISK INFORMASJON

Styret har informert seksjonseierne via skriftlig styreinformasjon sendt pr e-post og/eller på VIBBO. Seksjonseiere og leieboere bør følge med på, og sette seg inn i den informasjon som blir sendt ut.

Hvis du gir styret din e-postadresse, vil du få styrets informasjon raskere og du kan lese den uansett hvor i verden du er. Det er derfor viktig at alle seksjonseiere

sørger for å holde styret oppdatert med riktig kontaktinformasjon til enhver tid. Dette ordner du ved å varsle forretningsfører Obos Eiendomsforretning.

2.2.4. VEDLIKEHOLD AV VVS-INSTALLASJON

Sameiet engasjerte i 2022 rørleggerfirmaet Rørpartner for å legge nye tappevannsrør, filter på hovedinntaket for vann, reduksjonsventil på sprinkleranlegget med mer. Arbeidet ble avsluttet i 2023 og inkluderer også merking av rørsystemet. Både rør og kraner, som tidligere var lagt inn gjennom boder, er nå lagt i fellesarealene for lettere å få tilgang ved ev skader/lekkasjer.

Det er inngått avtale med Rørpartner om service på vårt VVS-anlegg samt service på sprinkleranlegget. Denne service er utført i 2024.

6. mars 2024 fikk vi en stor vannskade pga. sprukket ekspansjonstank for væske i loftsbodområdet. Skadesaken omfattet ca. 20 leiligheter. Gjensidige forsikring har dekket det vesentligste av kostnadene, men har i etterkant krevd regress med kroner to millioner fra sameiet begrunnet med at sameiet ikke har hatt serviceavtale på sprinkleranlegget. Styret har bestridt dette. Styret har også varslet Gjensidige vedr sin ansvarsforsikring i tilfelle av at regresskravet vinner frem.

2.2.5. ERFARING ETTER ETABLERING AV AVFUKTINGSANLEGG I KJELLER I «SILO»-DELEN AV BYGGET

Det ble i 2022 anlagt et avfuktingsanlegg i kjelleren/bodområdet under silobygget. Avfuktingsanlegget har fungert tilfredsstillende siden det ble etablert.

2.2.6. VEDLIKEHOLD AV DØRER OG VINDUER

Det er seksjonseierens ansvar å vedlikeholde innvendige dører og vinduer.

Dessverre er det slik at mange vinduer og dører er skadet pga bruk/feil bruk. Kvaliteten fra start i 2003 har vært dårlig. Styret har besluttet å innhente ekstern bistand fra konsulent til å uttale seg om vedlikehold og/eller utskifting av vinduer samt for å vurdere forbedring av ventilasjon i bygget. Pga andre større oppgaver og kostnader har det i siste året ikke vært rom for å prioritere dette.

2.2.7. UTVENDIG VEDLIKEHOLD – SNØMÅKING OG STRØING

Etter at vi skiftet vaktmesterfirma i 2024 har beredskapen for snømåking etc. blitt betydelig bedret. Nå har siste vinter likevel vært mild og ikke satt oss på betydelige prøver.

Utfordringene med å lede bort vann fra gangarealet foran blokken er søkt løst ved vinkling av asfalt og åpninger i kantsteinene.

Vi har i siste periode fått arrondert fellesareal, lagt asfalt, satt kantstein, etablert nye slukrister, etablert parkeringsplasser og lagt nytt gress. Ved arrondering av innkjøring/P-plasser har vi løst problemet med at vann samlet seg på p-plassen. Vi har etablert nytt fall mot sluk slik at p-plassen nå er tørr hele året.

Vi har fjernet en god del av trærne i grensen mot nabo i sør. Det er en plan for 2025 om å bytte/rehabilitere gjerdet mot sør, herunder lage en permanent port/åpning mot nabo for gjennomgang ned til butikker på Sinsen.

2.2.8. NY BELYSNING AV BODOMRÅDET

Bodområdet i kjeller har fått ny LED belysning i 2025.

2.2.9. DØRAUTOMATIKK - NYTT CALLING ANLEGG FRA DEFIGO

Vi fikk installert nytt calling anlegg fra Defigo i 2023. Vi har inngå avtale med Romerike låssystemer slik at vi også får en bedre service og sikrere funksjonalitet på låser og dører. Låsene på sykkelbodene er ikke reparert da det er vanskelig å etablere elektroniske låser der uten at vi har lagt frem strøm til sykkelbodene.

2.2.10. OMBYGGING AV HEISENE

Vedlikehold av heisene har kostet sameiet store kostnader de siste årene. Derfor vedtok styret, i samråd med Heiskonsulenten å innhente tilbud på ombygging av heisene. Vi valgte da å gå inn på en avtale med Otis å bygge om alle heisene i 2024/2025. Valget falt på Otis både av økonomiske grunner og fordi Otis kjenner de gamle heisene (som er av Otis-fabrikat).

Ombyggingen medfører visse utfordringer, spesielt i oppgang B og C fordi disse to oppgangene vil være utilgjengelige i ca. 6 uker. Oppgang B er vel ferdig i disse dager. Alle heisene skal være ferdig medio juli.

2.2.11. PARKERING OG BILKJØRING PÅ SAMEIETS OMRÅDE

Utendørs parkeringsplass mot Trondheimsveien har frem til 2024 vært driftet av Tikal Eiendom AS og besøkende har måttet betale parkeringsavgift. Fra sommeren 2024 har dette opphørt og sameiet overtar disposisjonsretten over alt uteareal, også parkeringsplassen. Sameiet har etablert en ny betalingsordning via automat. Dette gir sameiet en viss inntekt som kan dekke vedlikeholdskostnader over P-plassen/uteområder.

Det er ikke tillatt å parkere innenfor bommen.

2.2.12. SKIFTE AV UTVENDIG BELYSNING

Sameiet har skiftet utvendige lysmaster og fått LED belysning. Det har vist seg å være problemer med regulariteten som synes å ha sin årsak i jordingsproblemer. Det er derfor arbeid på gang for å finne feil og rette disse.

2.2.13. NYTT GJERDE MOT JERNBANEN

Det gamle plankegjerdet mot jernbanen var i svært dårlig befatning og ble skiftet i 2024.

2.2.14. FORSIKRINGSSAKER – STORE SKADER ETTER LEKKASJE FRA LOFT

Det har i hele 2024 vært meldt inn 6 skadesaker og hittil i 2025 har det vært meldt inn 7 skadesaker, alt gjelder vannskader eller påstand om vannskader. Styret har tidligere

adressert at alle eierne må ta ansvar slik at vi får minst mulig skadesaker. Dessverre fungerer ikke dette alltid. Men den verste skadesaken fikk vi 6 mars 2024 da en trykktank for frostvæske (glykol) til sprinkleranlegget på loftet i kornsiloen sprakk. I tillegg til at alle boliger som ble berørt er reparert, førte dette til at hele gulvet på «bodloftet» ble skiftet. Det ble også laget et eget isolert og oppvarmet rom for glykolanlegget. Dette rommet har også fått egen avrenning til avløpsrør. Og det er inngått spesifikk avtale om vedlikehold av sprinkleranlegg.

2.2.15. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

I Sinsen Panorama har vi alltid hatt et sterkt fokus på helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vi minner alle beboere på viktigheten av å respektere fellesområdene i sameiet. Det er ikke tillatt å oppbevare ting i gangene, spesielt ikke sette fra seg søppel eller rester av oppussingsmateriell, møbler etc. Vi ber også om at alle beboere parkerer kun på de anviste plassene og at ingen parkerer på «boligsiden» av bommen uten å ha fått parkeringsbevis fra styret. Dette vil sikre tilgjengeligheten for rullestolbrukere og utrykningskjøretøy, og hindre unødvendige problemer hindringer i nødssituasjoner.

2.2.16. HENSETTELSE AV SØPPEL PÅ BAKKEN VED SØPPELCONTAINERNE

Det er fortsatt slik at folk setter fra seg søppel ved siden av søppelcontainerne, folk som flytter eller folk som bor her. Vi understreker at dette fører til en forsøpling ikke bare av uteområdet, men også av sameiet. Vi må sammen ta vare på eiendommen, og derfor påtale om noen bare kvitter seg med ting de selv har ansvar for å skaffe bort til et kommunalt mottak. Vi er klar over at det også kan være folk som ikke hører hjemme i sameiet som kaster fra seg ting, men vi kan følge med og påtale det om vi ser det.

2.2.17. BYTTE AV LEVERANDØR FOR BREDBÅND-TV

Sameiet vedtok etter en høringsrunde og et ekstraordinært årsmøte i nov 2023 å bytte fra Telia til Global Connect. Det betyr en endring i leveransen som går ut på. Et bytte av infrastruktur fra coax til fiber. TV ble kuttet ut fra fellesavtalen, og det er etter dette kun internett som er inkludert i fellesutgifter. Dette betyr at vi har gått over til strømme-TV. Arbeidsgruppen som gjennomførte denne prosessen sa opp avtalen med Telia. Men Telia har anført at avtalen ble sagt opp så sent at Telia har krav på dekning for leveranser for ytterligere 15 mnd drift. Sameiet har bestridt dette, og har for tiden en diskusjon med Telia om dette. Installasjonen fra Global Connect ble forsinket, og noen av brukerne kom først i drift fra 2025.

2.2.18. INNVENDINGER MOT FORDELING AV FELLESUTGIFTER

Styret har fått henvendelse fra en seksjonseier som mener at den endring av fellesutgiftene som skjedde i 2022 var feil. Det som skjedde den gang var at styret bestilte en vurdering av hvordan fellesutgiftene skulle fordeles på de nye seksjonene som ble etablert etter at bilbutikken ble nedlagt og ombygget til boliger. Det kom da frem at fellesutgiftene i alle år hadde blitt feilfordelt i forhold til hvordan de skulle fordeles i henhold til vedtektene. Styret ba da Obos Eiendomsforvaltning om å gjøre en beregning og den endte med at noen måtte betale mer, andre mindre. Det ble redegjort for saken på årsmøtene både i 2022 og 2023. Den som nå har tatt saken opp igjen tok den opp i

2023, men valgte den gang å trekke saken etter at styret hadde informert om begrunnelsen og konsekvensene. Styret har i 2025 forelagt saken for Obos på nytt, som har svart at de mener at fordelingen i dag er riktig. Styret understreker at styret mener at det som skjedde i 2022/23 var riktig og ser ikke grunn til å gjenoppta denne saken. Men om årsmøtet ønsker det, kan man selvsagt gjøre nye beregninger.

Vi oppfordrer til å lese innkalling og protokoller fra årsmøtene i 2022 og 2023.

2.2.19. ØKNING AV FELLESUTGIFTER

Pga av de mange vedlikeholdstiltak som ble gjennomført i 2024 og ombygging av heisene med mer som fortsatt pågår i 2025, har sameiet tatt opp ekstra lån i Obos Bank. Økning av kostnader har gjort at fellesutgiftene har økt med 8 % fra 1.1.2025 og de er vedtatt økt ytterligere fra 1.7. 2025 med 7%.

De tiltak som er gjort i siste styreperiode har både hatt til formål å løse konkrete utfordringer samt å bedre bomiljøet og trivselen. Vi tror også at dette øker verdien av boligene til for alle seksjonseierne.

***

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar Styrets årsberetning til orientering.

***

SAK 3: BEHANDLE ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende 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.

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 rettvisende 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: L1XHD-OJIBY-GU2DE-0KGKU-QV3A8-41TW7

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

SAK 3. REGNSKAP 2024

ORG.NR. 986 535 586, KUNDENR. 5519

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 211 100	7 154 002	7 402 000	7 785 000
Andre inntekter	3	255 050	1 090	250 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 466 150**	**7 155 092**	**7 652 000**	**7 865 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-94 144	-77 560	-79 000	-79 000
Styrehonorar	5	-558 333	-550 000	-563 000	-560 000
Avskrivninger	13	-64 062	-64 062	-64 000	0
Revisjonshonorar	6	-17 186	-19 745	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-204 350	-194 335	-206 000	-216 000
Konsulenthonorar	7	-10 552	-46 136	-75 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-5 072 765	-4 777 193	-2 520 000	-4 671 000
Forsikringer		-593 860	-564 835	-621 000	-752 000
Kommunale avgifter	9	-1 653 766	-1 406 863	-1 648 000	-1 880 000
Energi/fyring		-515 632	-575 726	-600 000	-575 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 195 048	-945 339	-750 000	-780 000
Andre driftskostnader	10	-814 716	-448 082	-597 500	-616 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 794 414**	**-9 669 876**	**-7 743 500**	**-10 280 000**
DRIFTSRESULTAT		**-3 328 264**	**-2 514 784**	**-91 500**	**-2 415 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	104 072	98 178	6 000	6 000
Finanskostnader	12	-261 840	-121 901	-211 000	-483 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-157 768**	**-23 723**	**-205 000**	**-477 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 486 032**	**-2 538 507**	**-296 500**	**-2 892 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 685 578		
Udekket tap		-3 486 032	-852 929		

EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA
ORG.NR. 986 535 586, KUNDENR. 5519

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	64 061	128 123
SUM ANLEGGSMIDLER		**64 061**	**128 123**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		92 300	34 337
Forskuddsbetalte kostnader		7 072	254 110
Andre kortsiktige fordringer	14	2 012	0
Driftskonto OBOS-banken		4 533 764	1 203 779
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 874	20 832
Sparekonto OBOS-banken		168 945	890 354
Sparekonto OBOS-banken II		1 777	1 712
SUM OMLØPSMIDLER		**4 827 743**	**2 405 124**
SUM EIENDELER		**4 891 804**	**2 533 247**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 338 961	-852 929
SUM EGENKAPITAL		**-4 338 961**	**-852 929**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 881 696	2 957 972
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 881 696**	**2 957 972**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		119 586	107 635
Leverandørgjeld		2 197 484	269 088
Skyldige offentlige avgifter	17	28 218	26 707
Påløpte renter		2 670	18 708
Påløpte avdrag		0	6 065
Annen kortsiktig gjeld	18	1 111	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 349 069**	**428 203**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 891 804**	**2 533 247**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

Alf-Erik Vollen Idun Paasch Schiellerup Hassaan Ali

Henriette Gystad Albert Langnes Andreassen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 448 314
Kabel-TV	762 786
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 211 100**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Utlegg	255 015
SUM ANDRE INNTEKTER	**255 050**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 263
Påløpte feriepenger	-1 251
Arbeidsgiveravgift	-80 630
SUM PERSONALKOSTNADER	**-94 144**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 558 333.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 560, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 186.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 302
Johansen Rune Bygningstekniker- befaring	-6 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 552**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Øst Asfalt AS- Vedlikehold & asfaltering utvendig anlegg	-1 099 516
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 099 516**
Drift/vedlikehold bygninger	-302 777
Drift/vedlikehold VVS	-358 281
Drift/vedlikehold elektro	-453 921
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-723 029
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 985
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 883 329
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 145
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-128 678
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 381
Kostnader dugnader	-9 723
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 072 765**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 194 111
Renovasjonsavgift	-459 655
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 653 766**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 734
Container	-48 687
Annet driftsmateriale	-779
Vaktmestertjenester	-134 487
Vakthold	-217 094
Renhold ved firmaer	-244 795
Snørydding	-76 035
Andre fremmede tjenester	-65 775
Trykksaker	-84
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 560
Andre kontorkostnader	-1 315

Telefon u/mva	-10 094
Porto	-900
Bank- og kortgebyr	-5 946
Velferdskostnader	-2 432
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-814 716**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	38 291
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 161
Kundeutbytte fra Gjensidige	62 620
SUM FINANSINNTEKTER	**104 072**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-259 853
Renter på leverandørgjeld	-1 809
Andre rentekostnader	-178
SUM FINANSKOSTNADER	**-261 840**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkel		
Tilgang 2021	320 309	
Avskrevet tidligere	-192 186	
Avskrevet i år	-64 062	
		64 061
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**64 061**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-64 062**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatte felleskostnader	2 012
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 012**

NOTE: 15
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 låne-opptaket 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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	42 028	
Nedbetalt i år	2 957 972	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-6 907 971	
Nedbetalt i år	26 275	
		-6 881 696
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 881 696**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-21 874
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 344
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-28 218**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 251
Gebyr og fakturaomkostninger	140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 111**

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner årsregnskapet. Resultatet overføres mot egenkapitalen.

SAK 4. BUDSJETT

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar budsjettet til orientering.

SAK 5: GODTGJØRELSER TIL STYRET

Forslagsstiller: styret

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 (fra årsmøte til årsmøte) settes til kr 562 500. Av dette tilfaller kr 262 500 styrets leder. Styrets leder mottar sin godtgjørelse ved månedlige utbetalinger. De øvrige styremedlemmer får kr 300 000 til fordeling slik styret bestemmer og beløpet utbetales etter årsmøtet i 2025. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

Begrunnelse

Styregodtgjørelsen for neste periode er basert på til tilsvarende beløp som foregående periode.

6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

6.1. Endring av vedtektene

Forslagsstiller: styret

Forslag til endring av vedtektene vedr «Erstatning og forsikring» pkt 5:

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte det tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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 seksjonseieren alltid betale egenandelen med unntak av skader som har sin årsake i felles infrastruktur/felles rør eller ledninger og i tilfeller hvor skaden skyldes manglende vedlikehold fra sameiets side. 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. Dersom seksjonseieren eller den som seksjonseieren har latt disponere seksjonen har opptrådt grovt uaktsomt i forbindelse med skade, kan seksjonseier bli erstatningsansvarlig for hele skaden.

Begrunnelse:

Det er behov for å presisere at betaling av egenandel er en konsekvens av forhold som seksjonseieren har risikoen for samt for tilfeller hvor seksjonseier ikke overholder sin vedlikeholdsplikt.

6.2. Forslag om grill på takterrassen

Forslagsstiller: Stine Langen Wiik og Anders Bråte

Vi ønsker å legge frem forslag til grill på takterrassen, samt ytterligere oppgraderinger av takterrasseområdet. Dersom det er reguleringer som gjør dette vanskelig kan det alternativt opprettes et grillområde med noen benker og en grill på området bak blokken.

Styrets innstilling:
Forslaget kom etter at styret hadde avsluttet sitt siste styremøte og det foreligger derfor ikke en innstilling fra styret.

6.3. Internett wifi

Vil gjerne høre styrets mening og forklaring på Internett wifi som ikke gir sterke nok signaler, dårlig mobil dekning inne i leiligheten og tv signaler som medfører flere brudd under sending. Har snakket med Global Connect og de ber meg kjøpe en forsterker for å løse problemene.
Hvorfor har styret valgt en slik løsning som ikke er til beboernes fordel, men som gir ekstra utgifter for den enkelte?
Mvh Karsten Anderson leilighet 1101.

Styrets svar:
Dette spørsmål kom etter at styrets hadde hatt sitt siste møte før årsmøtet. Svar må derfor gis på årsmøtet. Det korte tekniske svaret er at det var satt ned en arbeidsgruppe som gikk for Global Connect. Hvis det er misnøye med ordningen, er det naturlig at styret tar dette opp med Global Connect.

6.4. Fordeling av fellesutgiftene.

Styret har fått en melding fra en seksjonseier som mener at fellesutgiftene er fordelt feil. Seksjonseier Hanne Amundsen har fremmet slikt forslag:

Forslag til vedtak:

Under henvisning til innlevering av sak på vegne av klient i går for behandling i årsmøte 21.05.2025 fremmes med dette forslag til vedtak på vegne av klient med følgende ordlyd - sitat:

«Styret skal finne alle opplysninger i saken og legge fram et forslag til løsning av saken til vedtak for ekstraordinært årsmøte innen 1.oktober 2025».

Styrets innstilling:
Forslaget har innkommet etter at styret hadde behandlet årsberetningen.
Forslaget er derfor ikke styrebehandlet og det foreligger derfor heller ikke en innstilling fra styret. Men se pkt 2.2.18.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende valg skal skje i 2025:

a) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år, inkl styreleder
b) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
c) Valg av valgkomite for 2 år.

Etter vedtektene pkt 8.2. skal det velges tre til fem medlemmer av styret og to varamedlemmer. Tre styremedlemmer samt varamedlemmer er på valg.
Disse har meldt interesse for å ta verv som styremedlem: Marie Solberg, Rasmus R. Slagsvold-Hekne og Henriette Gystad.

Disse er på valg:

Styret - **På valg**	Valgt for periode	Kandidater:
Alf-Erik Vollen, styreleder	2024-2025	Albert Langnes Andreassen
Albert Langnes Andreassen	2023-2025	Marie Solberg.
Henriette Gystad	2024-2025	Henriette Gystad
Styret - **Ikke på valg:**		
Hassaan Ali	2024-2026	
Idun Paasche Schiellerup	2024-2026	
Varamedlemmer: - **På valg**		
Maren Stræte Nordbekk	2024-2025	Ingen
Alexander Brecke	2024-2025	Ingen
Valgkomiteen: - **På valg.**		
Vi har ingen kandidater	2022-2024	Ingen

Da vi ikke har hatt valgkomite, er forslaget om valg av kandidater fremsatt av styret.
Vi har ikke lyktes med å få kandidater til varamedlemmer og valgkomite.

ETTER AT VALGET ER GJENNOMFØRT ER ÅRSMØTET SLUTT.

***

Større rehabilitering og vedlikehold de siste årene, kun til orientering.

2025	Alle fire heiser bygges om - kostnad ca kr 6 millioner Ny LED belysning i kjellerboder
2024	Byget plankegjerde mot jernbanen. Satt granittstein langs asfaltert område. Sådd ny plen Etablert varm sone for glycolanlegg på loftet. Skiftet gulv på loftet etter vannskadesak 06.03.2024 Etablert ny belysning ute. Problemer med jordfeil. Asfaltert innkjørsel, Parkeringsplass og gangareal Tidligere næringslokale for "bilbutikk" ble ombygget til fire nye boligseksjoner og Reseksjonert Service på sprinkleranlegg og ombygging av glycolanlegg på loft i Kornlageret Utskifting av en rekke røykvarslere som ga feilmelding.
2023	Utbedret luftlekkasjeproblematikk/byggefeil for 9 leiligheter i "kornlageret" Startet arbeid med reparasjoner av vinduer og dører i A-oppgangen. Skiftet ut tappevannsrør og div koblinger. Verdi ca kr 3 mill. Avklarte sameiets aksept for søknad om byggetillatelse for fire nye boliger/reseksjonering av seksjon nr 12. Reparasjoner av takluker for brannsikring. Etablert avfuktingsanlegg i kjeller under «Silobygget». Utskifting av Grundfos pumper. Inngått avtale med Tikal AS vedr omgjøring av «bilbutikk» til 4 nye boliger.
2021-2022	Utført ventilasjonsrens. Utskifting av belysning innvendig og utvendig (LED) Ny sykkelgarasje etablert.
2020-2021	Vedlikehold heiser Termofotografering og rep av strømskap Byttet topper på avfallsdunkene. Seksjon nr 1 (boder i Silobygget) ble overtatt fra Tikal AS til sameiet. Innhentet oppdatert vedlikeholdsplan
2019 - 2020	Bereder-utskiftning og vedlikehold VVS I januar 2019 ble det inngått avtale med Østfold Rør om utskiftning av varmtvannsberedere. I forbindelse med igangsetting av VVS-arbeidet, fant man ut at det var flere kritiske mangler ved anlegget som ble utbedret; se innkallingen til årsmøtet i 2020 for mer info. Total kostnad 1,3 millioner.
2019	Vedlikehold av heisene Akutte utbedringer og planlagte utskiftninger av viktige deler for at heisene skal fungere og være driftssikre.

2016	Maling av fellesarealet inne
2016	Internkontroll elektro
2015	Oppgradering nødlysanlegg
2015	Nytt adgangssystem
2014	Ventilasjonsrens
2014	Oppgradering av lys i boarealene i 9.etg
2013	Nye postkasser i alle oppganger.
2012	Bytte av kaldtvannspumper,
2012	Platting og levegger i 1. etasje Bygging av platting med tilhørende levegger for alle 9 beboere i første etasje i kornlageret vendt mot sør, se årsmøteinnkallingen for mer informasjon.
2011	Bytte av varmtvannspumper
2011	Nye utelamper ved sykkelparkering
2010	Takomlegging Utbedring av tak på silo-delen av bygget.
2010	Utbedring av lysanlegg i bodareal
2010	Oppgradering av takterrasse
2010	Utbedring av vannlekkasjer i kornlageret Finansiert ved lån.
2009	Rehabilitering tak silodel
2008	Installert overvåkningsanlegg

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

Org.nr: 986 535 586
Sist endret på ordinært sameiermøte 13.03.2008
Sist endret på ordinært sameiermøte 06.04.2011
Sist endret på ordinært sameiermøte 04.04.2013
Sist endret på ordinært sameiermøte 03.04.2014
Sist endret på ordinært sameiermøte 21.04.2016
Sist endret på ordinært sameiermøte 26.04.2017
Sist endret på ordinært sameiermøte 25.06.2021
Sist endret på ordinært sameiermøte 04.05.2022

1. EIENDOMMEN- FORMÅL

Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 11.07.2003.

Sameiet består av 177 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 83 bnr. 59 i Oslo kommune. Seksjon 1 og 12 er seksjonert til næringsformål og de øvrige er seksjonert til bolig. Adressevedtaket er Trondheimsveien 197 A-C, Oslo.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameiebrøken bygger på BRA for enheten.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

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. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan, selv eller ved nærstående, kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Bare fysiske personer kan erverve sameieandel i Sinsen Panorama sameie. Juridiske personer tillates ikke å erverve sameieandel i Sinsen Panorama sameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av

sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

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

Erverver eller leier av seksjonen skal godkjennes av styret. I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Med adresse menes også e-postadresse og mobiltelefonnummer.
Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal. Husordensregler

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver bolig har bruksrett til én bod. Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for sameiet. Eier av boligseksjoner har ikke anledning til å installere ventilasjonsvifte som ikke er tilpasset sameiets ventilasjonssystem.

Eierne/brukerne av boligseksjonene har eksklusiv rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodareal, felles takterrasse som utelukkende er beregnet for boligene.

Næringsseksjonen på bakkeplan (snr 12) har eksklusiv rett til å bruke fasade og inngangsparti som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen i 1. etasje.

Tiltak fra næringsseksjonen som kan ha innvirkning på bomiljøet, forutsettes iverksatt i samarbeid og forståelse med styret i sameiet. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Styret i sameiet kan ikke nekte slike tiltak uten saklig grunn. Med denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonen. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

Parkering. Sameiet disponerer ikke egne parkeringsarealer. Parkering må skje i eksternt eid garasjeanlegg som ligger som anleggseiendom under bakken og ved siden av sameiets eiendom. Sameiet har ikke rett til eller ansvar for administrering eller drift av denne garasjen.

Avfallshåndtering for boligene ivaretas av nedsenket containeranlegg lokalisert vest for sameiets bygg.

Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat innen næringsseksjonene og betales separat av næringsseksjonene.

Sameiet tillater kameraovervåking.

Det er forbudt å sette opp parabolantenner i sameiet.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21, annet ledd.

2.5. 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.

2.6. Bruken av seksjon nr 1.

Seksjon nr 1 er i 2021 overtatt av sameiet som fellesareal. Seksjonen skal benyttes som bodareal for boligene i oppgang A.

2.7. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak, m.v. er undergitt sameiets felles ansvar. Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Følgende kostnadselementer fordeles med et likt beløp på hver seksjon:

- Kostnader til TV/Bredbånd.

Den enkelte sameier betaler et a konto beløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Seksjon nr. 1 (boder) har en eierbrøk på 3750/116018. Denne seksjonen er seksjonert som «næring», men er fellesareal og betaler ikke fellesutgifter. Fellesutgiftene fordeles følgelig mellom eierne av de øvrige seksjoner som samlet sett har denne eierbrøken: 112268/112268. Seksjon nr. 12 er også en næringsseksjon. Den betaler fellesutgifter

etter egen avtale med sameiet. Denne seksjonen omsøkes gjort om til fire boliger som hver for seg vil betale fellesutgifter i henhold til den eierbrøken de får.

4. PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, eller høyere om det har skjedd via lovendring på det tidspunktet når tvangsdekning besluttes gjennomført.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

5. VEDLIKEHOLD, OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON

5.1. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere 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 brannslukkingsapparat
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
j) Innvendige flater på balkong eller lignende

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.

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. 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.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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. Dersom seksjonseieren eller den som seksjonseieren har latt disponere seksjonen har opptrådt grovt uaktsomt i forbindelse med skade, kan seksjonseier bli erstatningsansvarlig for hele skaden.

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

Seksjonseierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

Næringsseksjonens vedlikeholdsplikt omfatter også ev. fettavskiller mv.. samt vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.

Seksjonseierne skal holde bruksenheten fri for innsekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Bodene i bodområder skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseieren.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varsling vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

5.2. Ombygning og endring av egen seksjon.

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til

vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Den som skal gjøre endringer er selv ansvarlig for å søke bygningsmyndighetene om tillatelse eller finne ut av om slik er påkrevd.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, og godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

5.3. 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. 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 oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.4. 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.

6. MISLIGHOLD M.M.

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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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. Pkt 7.2. andre ledd gjelder tilsvarende.

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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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 vedtektenes punkt 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 eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. 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 § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
h) endring av vedtektene om ikke loven stiller strengere krav

7.10. 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.

7.11. 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.

7.12. 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.

7.13. 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 navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. 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.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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 tre til fem medlemmer, og to 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.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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.

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. Mindretallsvern.

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.

8.8. Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet har besluttet at sameiet skal ha en 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.

9.2. 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 skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte 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. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

(VEDTATT PÅ SAMEIERMØTE DEN 13. APRIL 2004)
Sist endret på ordinert sameiermøte 03.04.2014
Sist endret på sameiermøte 21.04.2016
Sist endret på sameiermøte 24.04.2024

Et boligsameie utgjør et fellesskap som sameierne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom sameierne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, eventuelle leietakere og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på sameierforpliktelsene, og kan føre til pålegg om salg av seksjonen, jfr sameiets vedtekter § 9 og eierseksjonslovens § 26. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Det skal være ro i sameiet på ukedagene fra 22.00 til 07.00. I helgene skal støy begrenses fra 22.00 til 10.00. Støy skal i angitte perioder begrenses både innendørs og utendørs. Generelt sett skal det tas hensyn til naboene.

Bodarealene vil være stengt i perioden mellom klokken 22.00 og 07.00. Når særlige behov tilsier det kan det gis dispensasjon til tilgang hele døgnet.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområdene

Boliger som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som er særskilt angitt. Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet, f. eks. transport av større gjenstander så som hagemøbler og lignende. Utekraner må stenges og tappes før frosten kommer. Plenarealer skal behandles med varsomhet, og ikke brukes slik at det kan skade plenen.

Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse.

Røyking på uteområdet til sameiet kan bare skje i området rett ved Fretex- beholderne samt på sørsiden/kortveggen på «baksiden» av bygget. Det settes opp mer robuste askebegre for formålet.

§ 4 Kjøring og parkering
Boligområdet er planlagt bilfritt. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store, tunge kolli.
Parkering på sameiets utearealer skal kun skje med gyldig p-bevis utstedt fra styret. Området innenfor bommen skal ikke brukes til av og pålessing av biler, eller kortere stans. Alle som parkere på innsiden av bommen med gyldig p-bevis plikter å parkere så gangveien ikke er sperret".

§ 5 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret. Styret kan kreve at søkeren undertegner en dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner
Det tillates ikke satt opp parabol- eller andre utvendige antenner uten styrets godkjennelse.

§ 7 Søppel
Søppelsekk/ containere skal kun brukes til vanlig husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall av noe slag utenfor søppelcontainerne.
Alle beboere er pliktig å følge renovasjonsetatens bestemmelser i forhold til kildesortering.

§ 8 Ventilasjon
Det er ikke lov til å skifte ut ventilasjon, eller installere aircondition, varmepumpe eller lignende uten tillatelse fra styret.

Det er ikke lov å installere ventilasjonshette/vifte på kjøkkenet i A-oppgangen (silo) med innebygd motor. Det er kon lov til å ha ventilasjonshette/vifte som er koblet opp til sentralventilasjon. Kornlageret er forpliktet til å ha ventilasjonshette med egen motor, som også har avtrekksmulighet på bad. Hvis dette ikke overholdes kan styret pålegge utskifting av ventilasjonshette/vifte uten annen begrunnelse.
Aircondition med kondensrør kan ikke anvendes i A-oppgangen (silo). Det er ikke tillatt å ha kondensrør eller annen utlufting ut av doble glassvinduer.

Det er ikke tillatt å oppbevare noen form for gjenstander mellom de doble glassvinduene i A-oppgangen. Dette forhindrer sirkulasjon av luft, og vil skade ventilasjonen på bygget.

Styret vil ha rett til å utstede advarsel og klage til beboer uten øvrig begrunnelse om dette ikke overholdes.

I A-oppgangen (silo) er beboere forpliktet til å holde de doble glassvinduene lukket så mye som mulig på vår/sommer. Dette for å skape sirkulasjon, som vil skape en kjølende effekt.

§ 9 Sikkerhet og hærverk
Du er forpliktet til å ivareta sameiets sikkerhet på best mulig måte. Dette gjøres ved ikke gi ukjente tilgang til bygget, og melde fra til styret eller politi om du observerer noe som kan være til fare for bygget eller beboernes sikkerhet.

Den enkelte er forpliktet til å ha tilfredsstillende med brannslukningsutstyr i leiligheten, og brannvarslere som fungerer. Det er ikke lov å ta ned eller gjøre endringer på det sentrale brannvarslingsutstyret som er plassert i bruksenheten.

Hvis du ved et uhell utløser adgangsalarm eller brannalarm, ta umiddelbart kontakt med styret. Det vil ikke føre til noen kostnader for den enkelte.

Om du burde ha visst bedre, med viten og vilje eller noen som er på besøk hos deg utløser alarmen, kobler ned brannalarm eller sprinkler i bruksenheten eller fellesområdet, som medfører utrykning av brann, politi, brannkonsulenter, låsesmeder eller lignende vil du bli viderefakturert kostnadene for dette. I tillegg kommer det et administrasjonsgebyr på 1 000 kroner fra sameiet.

Hvis styrets medlemmer kan rette feilen, vil eier av bruksenheten bli belastet med 1 000 kroner i administrasjonsgebyr.

***

Oslo

V311002

T-baneringen mellom Sinsen og Carl Berners plass. Mindre vesentlig reguleringsendring slik at trasseen for T-bane- ringen endres horisontal- og vertikalplanet samtidig som traseen blir liggende i fjelltunnel på større partier.

V311002 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.10.2002
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200201085
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Fjernet riggområder 29.11.11
Knytning(er) mot andre planer: S-1360, S-2255, S-3634

Dokumentet består av 1 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

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.

Takterrasser

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.

Balkonger

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 vinduså̊pning 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

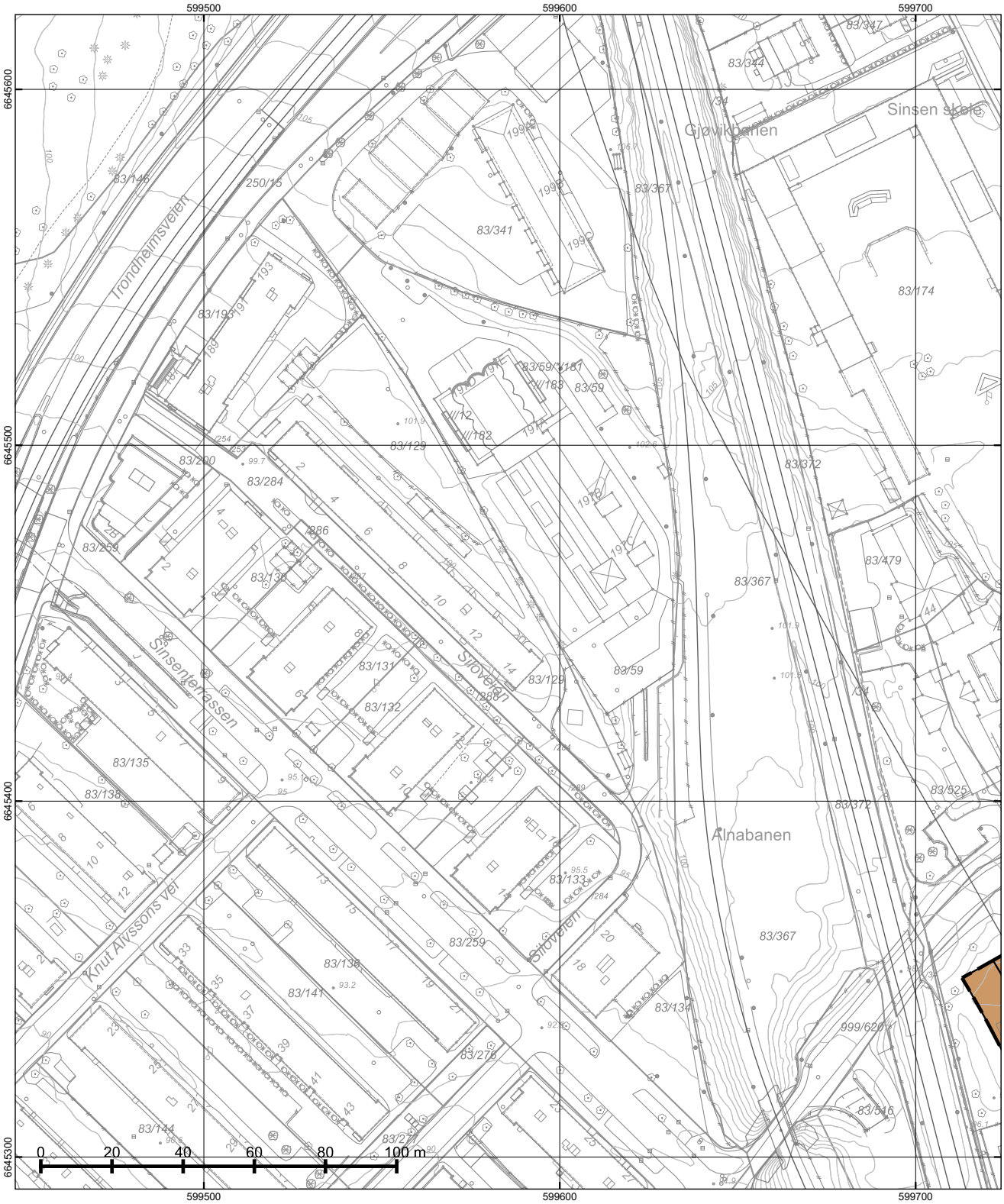
Innenfor alle bestemmelsesområdene er det ikke tillatt å gjennomføre terrengendringer eller inngrep i eksisterende terreng utover ordinært hagearbeid knyttet til beplantning, og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innenfor eksisterende traseer og dybder.

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

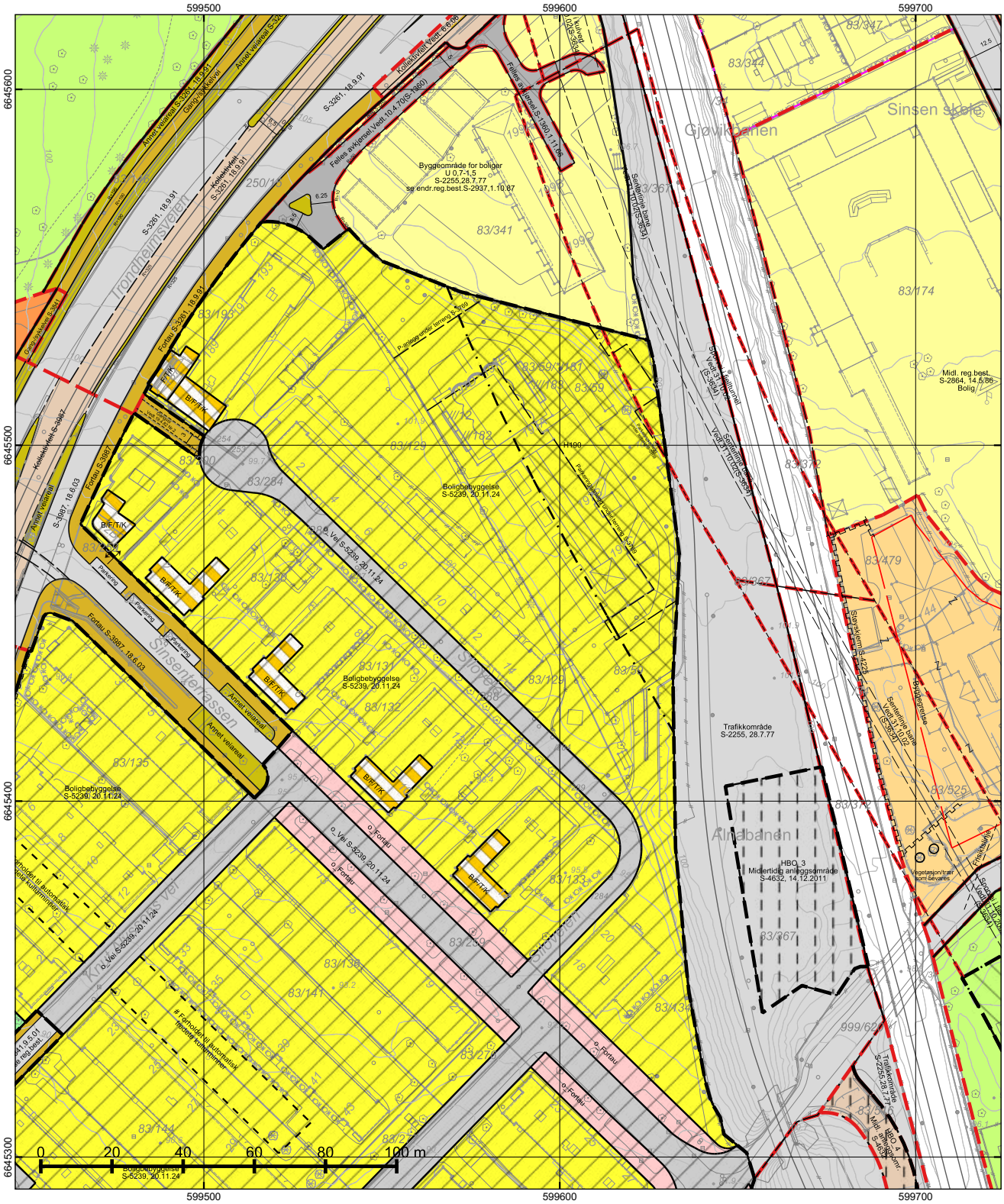
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

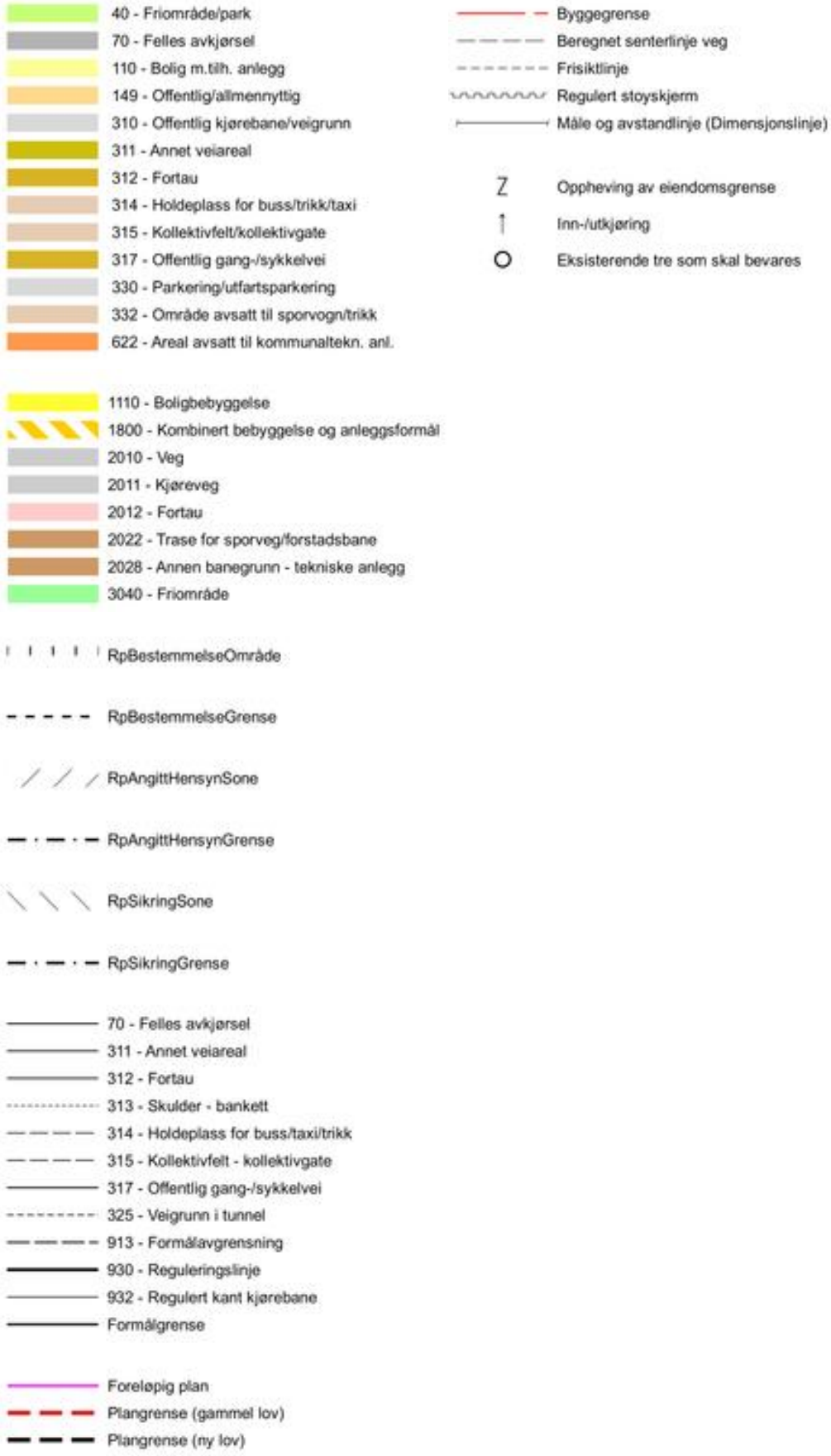
PlottID/Best.nr: 156224/ 86530731
Deres ref.:
Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 197
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/59

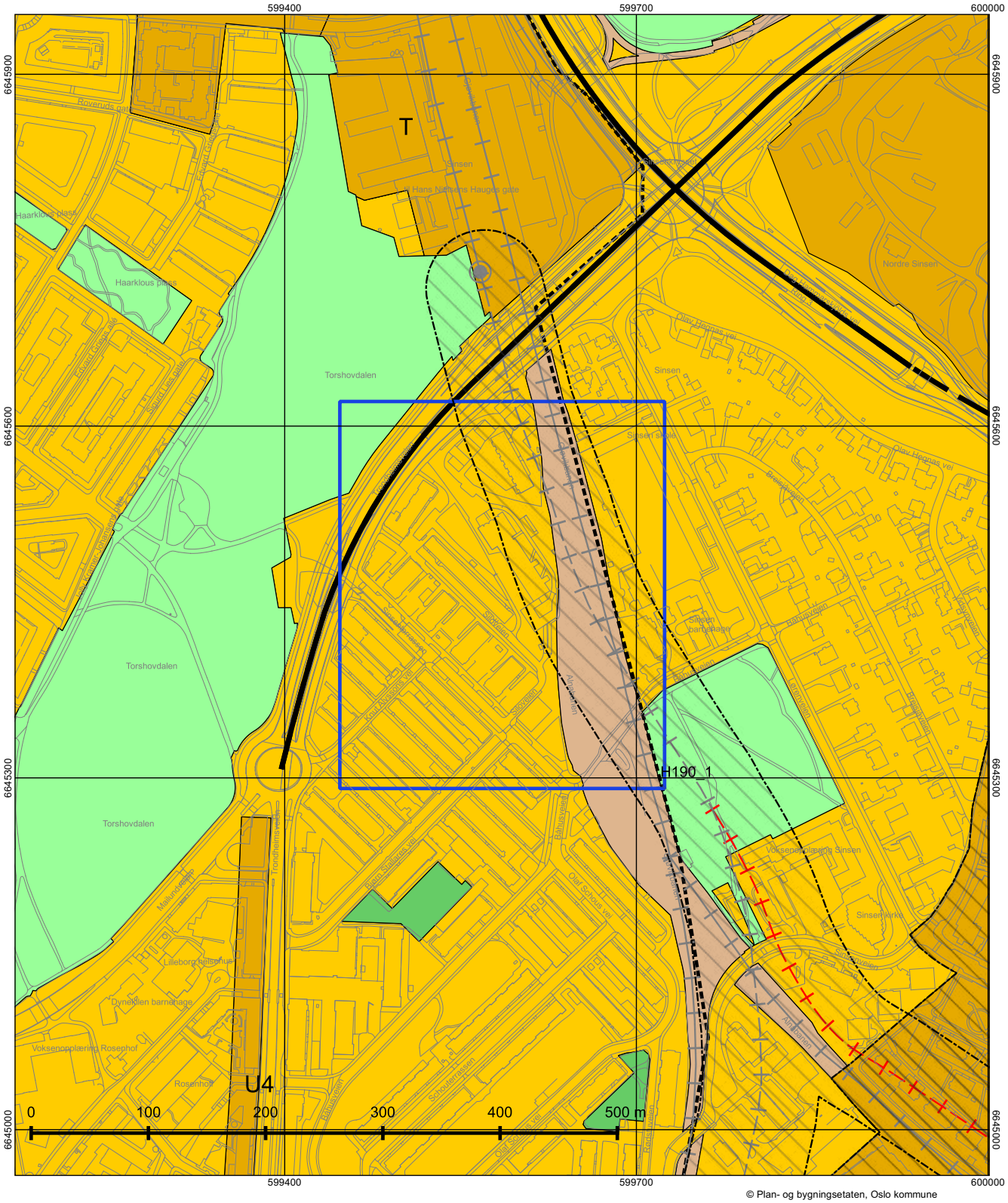
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


599500
599600
599700
6645600
6645500
6645400
6645300
Trondheimsveien
Sinsenterrassen
Sinsen skole
Gjøvikbanen
Ringveien
Byggeområde for boliger
U 0.7-1,5
S-2255.28.7.77
se endr.reg.best.S-2937.1.10.87
Boligbebyggelse
S-5239, 20.11.24
Trafikkområde
S-2255, 28.7.77
HBQ 3
Midlertidig anleggsområde
S-4632, 14.12.2011
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Annet veiareal
Fortau S-3987, 18.6.03
Kollektivfelt Vestl. 6.6.96
Felles sykkelvei S-1860,1.11.96
Kollektivfelt S-3261, 18.9.91
Gang-/sykkelveg S-3261, 18.9.91
Annet veiareal S-3261, 18.9.91
Fortau S-3261, 18.9.91
Gang-/sykkelveg S-3841
Kollektivfelt S-3987
Annet veiareal
S-3987, 18.6.03
Bf/T/K
Parkering
Fortau
o_Vei S-5239, 20.11.24
o_Fortau
Støyskjerm S-4225
Støyskjerm S-4225, 1.9.05
Støyskjerm S-4225, 1.9.05
Støyskjerm S-4225
Vegetasjon/trær som bevares
Frisiktlinje
Sone for midlertidig anleggsområde
Midl. anleggsområde
HBQ 4
Midl. anleggsområde
Fjernvarmetrase
Fjernvarmetrase
Fjernvarmetrase

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156224/86530731
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
TRONDHEIMSVEIEN 197C

Dato: 17.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530731
2089

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 59

Vi viser til bestilling av 20260416 for TRONDHEIMSVEIEN 197C.

GNR. 83 BNR. 59

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.01.1920.

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

6818 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 5 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

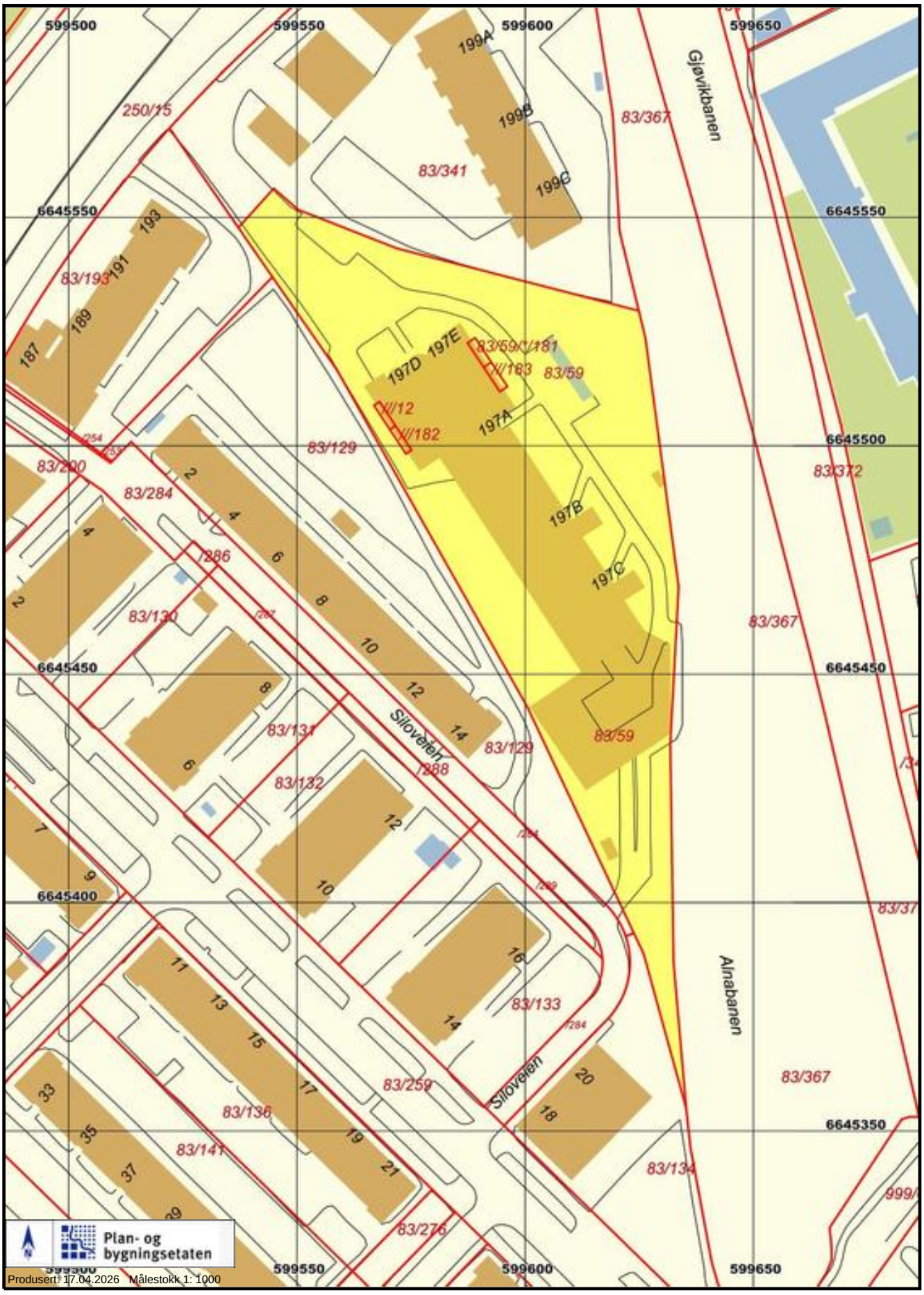
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599500
599550
599600
599650
6645550
6645500
6645450
6645400
6645350
Gjøvikbanen
Alnabanen
Siloveien
Siloveien
250/15
83/341
83/367
83/193
83/129
83/284
83/200
83/372
83/130
83/131
83/132
83/133
83/59
83/259
83/136
83/141
83/134
83/276
197A
197B
197C
197D
197E
199A
199B
199C
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 17.04.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Follo Arkitektkontor - Inger Svindahl
Vardeveien 11
1450 NESODDTANGEN

Dato: 16.08.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200902778-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tore Syvert Haga | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 197C	Eiendom:	83/59/0/0
Tiltakshaver:	Torgeir Hovden	Adresse:	Trondheimsveien 197 C, 0570 OSLO
Søker:	Follo Arkitektkontor - Inger Svindahl	Adresse:	Vardeveien 11, 1450 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 197 C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.08.2011 av:

Tore Syvert Haga - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

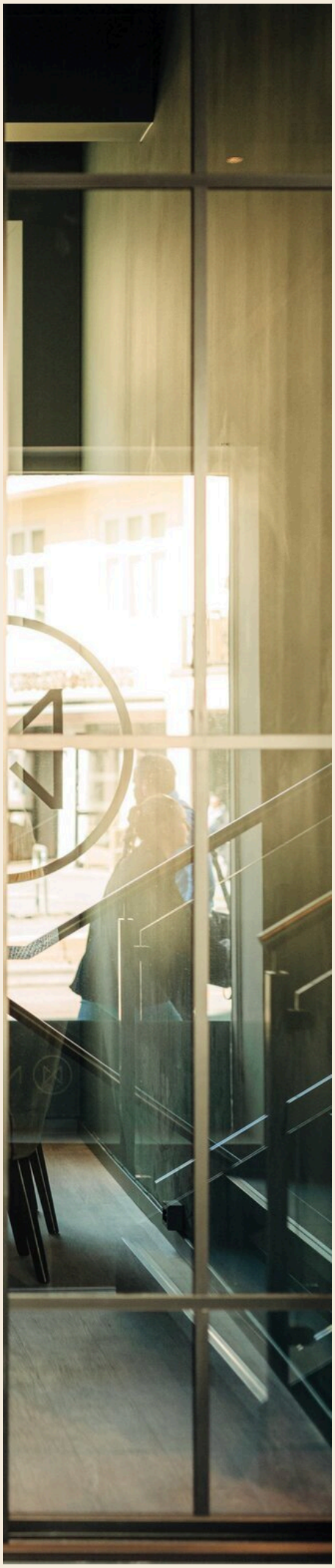
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0198/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trondheimsveien 197C 0570 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 59, snr 4 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Truls Martin Nygaard

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
t.nygaard@nordvikbolig.no
476 29 151