

Trondheimsveien 197A



Velkommen til

Trondheimsveien 197A



Salgsoppgaven produsert 3. juli 2025

SINSEN PANORAMA

Særegen og innbydende 2-roms utsiktsleilighet i 9. etasje - Takterrasse m/panoramautsikt - Heis - V.v inkl. - Parkering*

Prisantydning	4 590 000,-
Fellesgjeld	31 935,-
Totalpris	4 621 935,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 939,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1
Etasje	9

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1920
Megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Sinsen Panorama, en særegen 2-roms utsiktsleilighet på toppen av Torshovdalen. Boligen består av entré, stue, kjøkken, soverom, bad, innvendig bod og bod i samme etg. Med beliggenhet i 9. etasje og store vinduer fra gulv til tak, har leiligheten en fantastisk utsikt. Her bor du i et av Oslos mest karakteristiske bygg, opprinnelig en kornsilo.

- Særegen leilighet
- Enkel adkomst via heis
- Fantastisk utsikt
- Mulighet for leie/kjøp av garasjeplass i samme bygg
- Felles takterrasse med en fantastisk 360° panoramautsikt som strekker seg over både Oslo by og Oslofjorden
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport og servicetilbud
- Varmtvann og bredbånd inkl.
- Leiligheten ble omgjort fra næring til bolig i 2003
- Flott beliggenhet mellom Løren og Nydalen

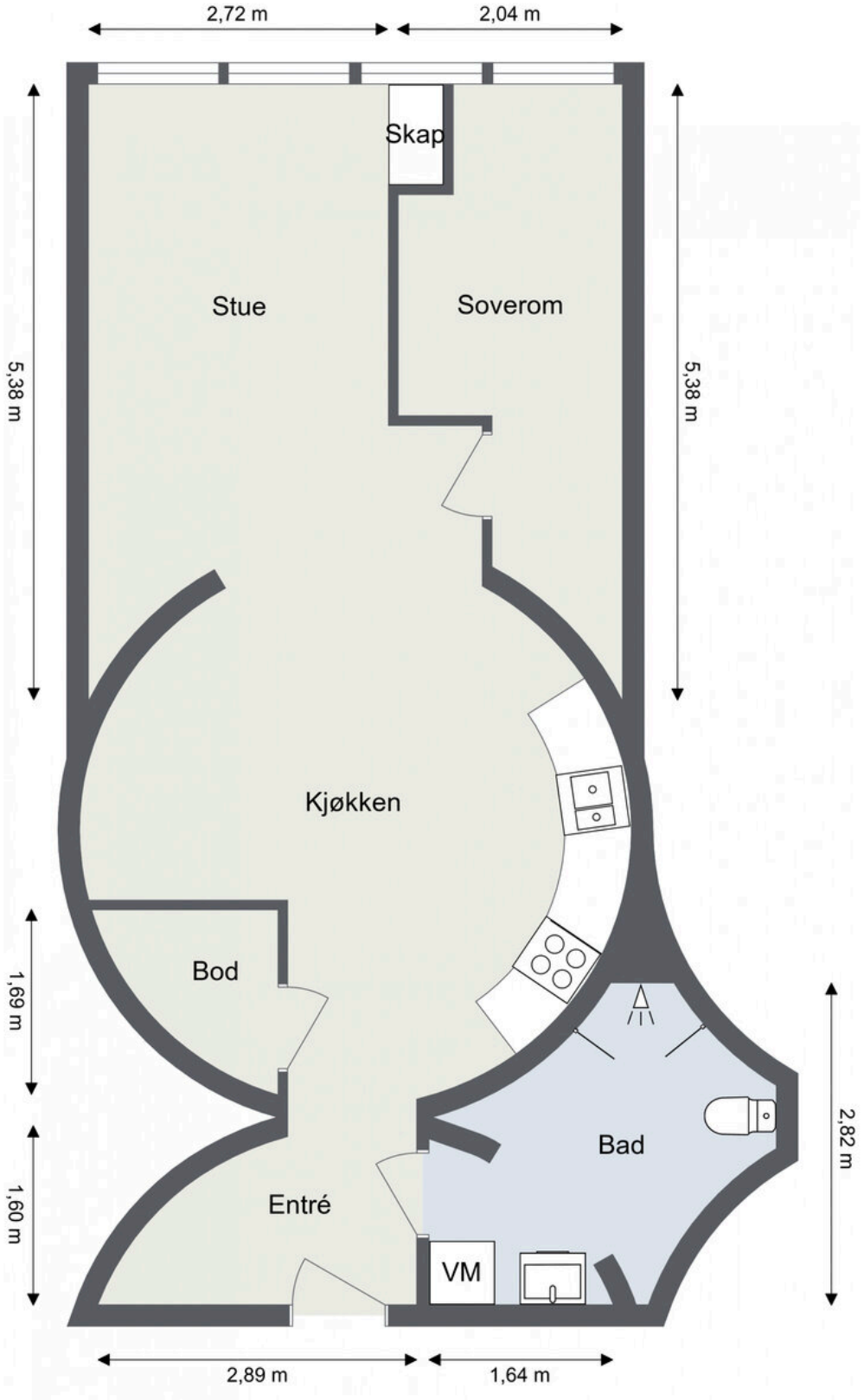
Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	57 kvm

Beskrivelse

9. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og bod.
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 57 kvm.

Tyder


2,72 m
2,04 m
Skap
Stue
Soverom
5,38 m
5,38 m
Kjøkken
Bod
1,69 m
1,60 m
Entré
Bad
VM
2,82 m
2,89 m
1,64 m










































SAMSUNG





















Informasjon

Trondheimsveien 197A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0166/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Trondheimsveien 197A, 0570 OSLO
Gnr 83, bnr 59, snr 151 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Idun Paasch Schiellerup

Kjøpesum og omkostninger

Om boligen

Byggeår
1920

Etasje
9

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:
9. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og bod.
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 57 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.

Solforhold
Selger informerer om morgensol inn i boligen.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 9. etasje og har en gjennomtenkt planløsning med entré, baderom, innvendig bod (walk-in-closet), kjøkken, lys stue og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i samme oppgang på ca. 3 kvm.
Sameiet har sykkelskur for parkering av sykler og barnevogner. Det er etablert lås for sykkelskurene.
I tillegg har leiligheten tilgang til en imponerende takterrasse på 180 m^2 som byr på majestetisk panoramautsikt over Oslo by og Oslofjorden, med sol hele dagen.
Dyrehold er tillatt, og sameiet har en egen hundepark på eiendommen som gir et trygt og praktisk område for hunder og deres eiere.

Velkommen til Trondheimsveien 197A- en stor og lekker 2-roms leilighet. Boligen har enkel og trinnfri adkomst via heis, noe som gjør hverdagen både komfortabel og tilgjengelig. Disp bod i kjeller og innvendig bod gir deg ekstra oppbevaringsplass til sesongutstyr og annet du ønsker å ha lett tilgjengelig. Dette er en lys leilighet med en åpen og luftig atmosfære. Store vindusflater fra gulv til tak slipper inn rikelig med dagslys og gir en imponerende utsikt som strekker seg langt utover nærområdet.

Entré
Velkommen inn! Leiligheten ligger i 9. etasje og har adkomst via felles oppgang med heis. Du tas imot i en trivelig entré med plass til kommode, skoskap, knaggrekke eller annen praktisk oppbevaring. I tilknytning til entréen ligger en innvendig bod – ideell for lagring av yttertøy, sko eller annet du ønsker å ha lett tilgjengelig.

Stue med herlig romfølelse, god takhøyde og utsikt
Stuen er boligens naturlige samlingspunkt – et lyst og luftig rom med eksepsjonell romfølelse, god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Vindusflatene fremhever rommets åpne og innbydende karakter, og gir samtidig en flott utsikt fra leilighetens frie beliggenhet i 9. etasje. Rommet er enkelt å møblere og byr på flere muligheter for å skape din personlige stil – enten du foretrekker en klassisk sofakrok, en moderne loungefølelse eller en kombinasjon med spiseplass. Gulvet er belagt med tidløs 3-stavs eikeparkett som gir en lun og gjennomført atmosfære.

Leiligheten har en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning.
Kjøkkenet er plassert i en karakteristisk sylinderformet del av bygget, en fredet konstruksjon fra den opprinnelige kornsiloen. Kjøkkeninnredningen er fra 2003 og består av glatte fronter og en halvbuet løsning som følger rommets form. Laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekk skjer via ventilator. Himlingshøyden er ca. 2,41 m på kjøkkenet og ca. 2,46 m i stuen. Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen, men oppleves likevel som en separat sone. Her er det god plass til spisebord.

Soverom
Leiligheten har et romslig soverom med plass til en dobbeltseng og nattbord. Fra soverommet får du den samme fantastiske utsikten. Her kan du våkne til soloppgangen over Oslo og legge deg med stjernehimmelen utenfor vinduet.

Baderom
Flislagt baderom fra 2003 med elektriske varmekabler i gulvet. Mekanisk avtrekk via ventil i himlingen. Badet er utstyrt med servant med speil og belysning, dusjnisje med glassbyggerstein og dusjforheng, gulvstående toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Bod
Boligen disponerer en bod på 3 kvm på samme plan - perfekt for lagring av sesongutstyr og sportsutstyr, ute av syne men lett tilgjengelig.

Standard

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i silobygget – en arkitektonisk perle på Sinsen. Bygget ble opprinnelig oppført på 1930-tallet og ble i 2003 omgjort til leiligheter. Leiligheten er godt vedlikeholdt og fremstår i gjennomgående god stand. 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.

Bemerkninger i tilstandsrapporten:

TG2 - Overflater på innvendige gulv (Bad): Membran, sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er av eldre dato. Det er noe misfarging i fuger og noe bom (hulrom) under enkelte fliser. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen og på gulvet generelt.

TG2 - Overflater på innvendige vegger (Bad): Det er noe misfarging i fuger, noe bom (hulrom) under enkelte fliser og en sprekt flis. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner.

TG2 - Fast inventar, generelt (Bad): Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner

TG2 - Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad): Gitt grunnet alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG2 - Vinduer: Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

TG2 - Innvendige dører: Det er noe fuktskader/svelling i bunn av dørblad, samt noe merker og bruksslitasje.

TG2 - Etasjeskiller: Høydeforskjell er målt til ca. 20 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha TG 2. Gulvet kan ha noe merkbar skjevhet.

TG2 - Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Vannrør i kjøkken er ikke tilstrekkelig plugget/tettet. Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Det er ikke montert automatisk vannstopper.
Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

TG2 - Ventilasjon: Det er ikke etablert tilluft i leiligheten. I soverom er det etablert avtrekk, dette er ikke en anbefalt løsning da det skal være tilluft i oppholdsrom.

TG2 - Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget.

TG2 - Elektrisk oppvarming: Gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG2 - Kjøkkeninnredning: Gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG2 - Overflater på innvendige gulv: Generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater, noe sprekkdannelser i skjøter, og noe svelling/fuktskader enkelte steder.

Parkering

Mulighet for kjøp eller leie av parkeringsplass i garasjen under bygget. Garasjeanlegget drives av Garasjeanlegget Sinsen AS, som prioriterer beboere i sameiet. Her får du enkel adkomst, trygg parkering og ladepunkt for elbil med enkel betaling via app.

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

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2024: Enkelte nye taklamper.
2023: Utbedring av lekkasje rundt sluk (Tidligere rift i membran ref. tidligere salgsoppgave).
2025: Malt vegger

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24 Center AS 12.06.2023 sjekket sluk og membran 23.06.2023 Montert klemring
Sjekk av membran avdekket ingen feil.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24 Center AS 12.06.2023 sjekket sluk og membran 23.06.2023 Montert klemring.
Sjekk av membran avdekket ingen feil. Sluk manglet ny klemring, som ble fikset av rørlegger.

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. Ja.
Tidligere eier har oppgitt å ha observert skjeggkre en håndfull ganger på badet i løpet av sine 3 år i leiligheten. Jeg har ikke observert skjeggkre.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Nei.
Vidusdørene i leiligheten fungerer fint, men man må være forsiktig når man åpner dem da de kan gå litt ut av stilling.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Salgsoppgave 2023 Privatmegleren.

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? Salgsoppgave 2023 Privatmegleren.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Ja.
Det er planlagt en 7% økning av felleskostnader som ble nevnt på årsmøte. Dette er ikke sendt inn til Obos enda.

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

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1929, ombygget til leiligheter i 2003.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendig
Vinduer: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002.
Dører: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Glatte innvendige dører.
Etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Gulv: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Overflater: Sparklet og malte plater, og malt betong.
Himling: Sparklet og malte plater.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredning fra 2003.

Bad:
Badet er etablert i 2003. Fliser på betong. Sluk i plast. Speil og belysning over servant.
Dusjnisje med vegger i glassbyggerstein og dusjforheng, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Teknisk innstallasjoner:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerstokker er lokalisert i himling i felles gang.
Avløpsrør i plast.
Hovedstoppekran er lokalisert i himling i felles gang
Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i soverom.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling i bad.
Avtrekk i kjøkken via ventilator.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger, samt vaskemaskin og kjøleskap.

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

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - 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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen blir primært oppvarmet elektriske.
Det er gulvvarme i følgende rom: entré, stue, kjøkken og soverom.

Eiendommen har felles varmt forbruksvann fra fellesanlegg, som er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6267 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 939,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, global connect internett, kommunale avgifter, forretningsfører, vaktmester, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 333 952,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 335 808,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Global Connect, 1000mbits i hastighet, 179,- i måneden som er inkludert i felleskostnadene.

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 til boliger og tatt i bruk i 2003.

Hjemmeside: www.vibbo.no/5519

Sameiet har sykkelskur for parkering av sykler og barnevogner. Det er etablert lås for sykkelskurene.

Dyrehold er tillatt, og sameiet har en egen hundepark på eiendommen, som gir et trygt og praktisk område for hunder og deres eiere.

Vaktmester/renhold
Vaktmestertjenesten er satt bort og vaktmester utføres i dag av Aktiv Vaktmesterdrift AS. Vaktmester er ikke til benyttelse for den enkelte sameier, men skal vedlikeholde/drifte sameiets fellesareal. Renholdet utføres av Eurox Renhold AS.

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 31 935,-pr. 31.12.2024

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98208418106
Restsaldo: 31 617,56
Kapitalkostnader: 248,75
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 31 617,56,-, pr. dags dato.

Det er ikke IN-ordning.

Fellesformue
Kr 11 803,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner -2 538 507. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner -296 500

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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
Polisenr. 73524385

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 769 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Sinsen Panorama - En unik perle med en sentral beliggenhet øverst på Sinsen!
Dette fantastiske boligkomplekset med 15 etasjer tilbyr en enestående opplevelse i hjertet av Oslo. Med en imponerende utsikt fra felles takterrassen, som gir deg en 360 graders panoramautsikt over Oslo, blir hver dag her en opplevelse i seg selv.

Området byr på fine stier for trening og hygge i Torshovdalen som ligger rett overfor boligen, og treningssentre som SATS og Fresh Fitness står klare for å ta deg i mot ikke langt unna.

Rema 1000, Bunnpris og Kiwi Rosenhoff ligger rett i nærheten. Ellers et bredt utvalg av servicefasiliteter i nærområdet, som f.eks. i Trondheimsveien, Storo Storsenter, Carl Berner Senteret og Løren Torg.
Nærhet til spennende bydeler under utvikling, som eksempelvis Lørenbyen og

Nydalen. Det er videre gangavstand til både Torshov og Grünerløkka - med alt av hyggelige kaféer, kjente restauranter, hippe barer og spennende butikker du kan tenke deg.

Muselunden, Rodeløkka, Sofienbergparken, Botaniske Hage, Tøyenbadet og Tøyenparken er også i nærheten - perfekt for søndagsturen, markedsbesøk eller Øyafestivalen som arrangeres hver sommer.

Kollektivtransport er enkelt tilgjengelig med busser og trikk i Trondheimsveien, samt T-banen på Sinsen, kun to minutter unna.
Du har også tilgang til T-baneringen, som gir deg raske forbindelser til Oslo sentrum. 31-bussen går 24 timer i døgnet til og fra byen, og flybussen går 2 ganger i timen fra Rosenhoff, og 3 ganger i timen fra Sinsen T og Sinsenkrysset. Med nærhet til Sinsenkrysset, en av Oslos største inn- og utfartsårer, er det også enkelt å komme seg rundt med bil.

Studiesteder:
Beliggenheten på Trondheimsveien 197A gir deg kort avstand til flere studiesteder i Oslo. Universitetet i Oslo på Blinder ligger kun en kort busstur unna, men Handelshøyskolen BI er lett tilgjengelig fra området.
I tillegg finner du Bjørknes Høyskole, som tilbyr en rekke studier innen helse, psykologi og samfunnsfag, i gangavstand fra leiligheten. Dette gjør leiligheten til et perfekt valg for studenter som ønsker enkel tilgang til både studier og et liv i et av Oslos mest attraktive nabolag.

Se vedlagt nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Historie:
Kornsiloen i Trondheimsveien 197A ble opprinnelig bygget som del av Oslos kornforsyning, med silo og lagerstruktur. Bygningen ble senere, på grunn av sin solide betongkonstruksjon og arkitektoniske betydning, omgjort til et populært boligkompleks – Sinsen Panorama. Siloen var vernet og derfor er den runde silostrukturen innvendig bevart.
Leilighetene har røff, malt betong i kjernen av sylinderne, mens glass- og stålbygg forlenger siloen med moderne stuer og soverom.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ved søk hos plan og bygningsmyndighetene er ekspedisjonsdokument vedrørende "Kornmagasin" datert 05.08.1918, fremskaffet.
Det vil i ettertid ikke bli gitt ferdigattest på bygninger som var oppført før 1998, jfr. lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 21-10 5. ledd.

I 2003 er det blitt utstedt en brukstillatelse for byggesaken vedrørende bruksendring og ombygging fra kornlager og silo til boliger. Saken ble i 2014 henlagt da det ikke var søkt om ferdigattest innen tre år. Det anbefales å kontakte Plan- og bygningsetaten for nærmere spørsmål.

Godkjente tegninger, datert 01.12.2000, er innhentet og følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk:
Det ble foretatt en seksjonering i 2003, der leiligheten ble seksjonert opp i to

seksjoner (snr. 151 og 152).
Dagens planløsning samsvarer med tegningen i seksjoneringsbegjæringen, men ikke med byggemeldte tegninger. Opprinnelig er snr 151 og 152 byggemeldt som en enhet.
Dette er å betrakte som et søknadspliktig tiltak. Kjøperen overtar risikoen og ansvaret for dagens bruk.

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen ligger på en tomt tidligere regulert til bolig m.tilh. anlegg med gjeldende reguleringsplan S-3769, vedtaksdato 15.03.2000. Saken gjelder reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Trondheimsveien 197A, som omreguleres fra byggeområde for industri til byggeområde for boliger.

Sinsen Kornsilo - Trondheimsveien 197
Eiendommen er kommunalt listeført. Eieren må påregne at kommunen vil kunne ha innsigelser til eventuelle tiltak på eiendommen.

Pågående plansaker:
Saksnr: 201904064
Saken gjelder: RV 4 Årvoll skole til Sinsen. Gang- og sykkelvei

Saksnr: 201509417
Saken gjelder: Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13. Omregulering av eiendommene fra næring til bolig.

Saksnr: 202451391
Saken gjelder: Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring

Pågående byggesaker:
RV 150 - Ring 3 Ulven - Sinsen - Bygging av luftetårn og teknisk rom
Saksnummer: 201015206

Sinsenterrassen 18-20 - Fasaderehabilitering og utskifting av vinduer
Saksnummer: 202312193

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/59/151:
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

11.08.2003 - 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

28.06.2025 - Dokumentnr: 741098 - 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: 151
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 521/116018
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.3-12,172-179.

08.11.2023 - Dokumentnr: 1248844 - Reseksjonering
Snr: 151
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 521/116018
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
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 til Snr: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

Sinsen Kornsilo - Trondheimsveien 197
Eiendommen er kommunalt listeført. Eieren må påregne at kommunen vil kunne ha innsigelser til eventuelle tiltak på eiendommen.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en 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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 774,-
Grunnpakke - Har fra før. kr. 0,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3900,- (inkl. 2 x visninger) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 892,- 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 4. juli 2025

Megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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.

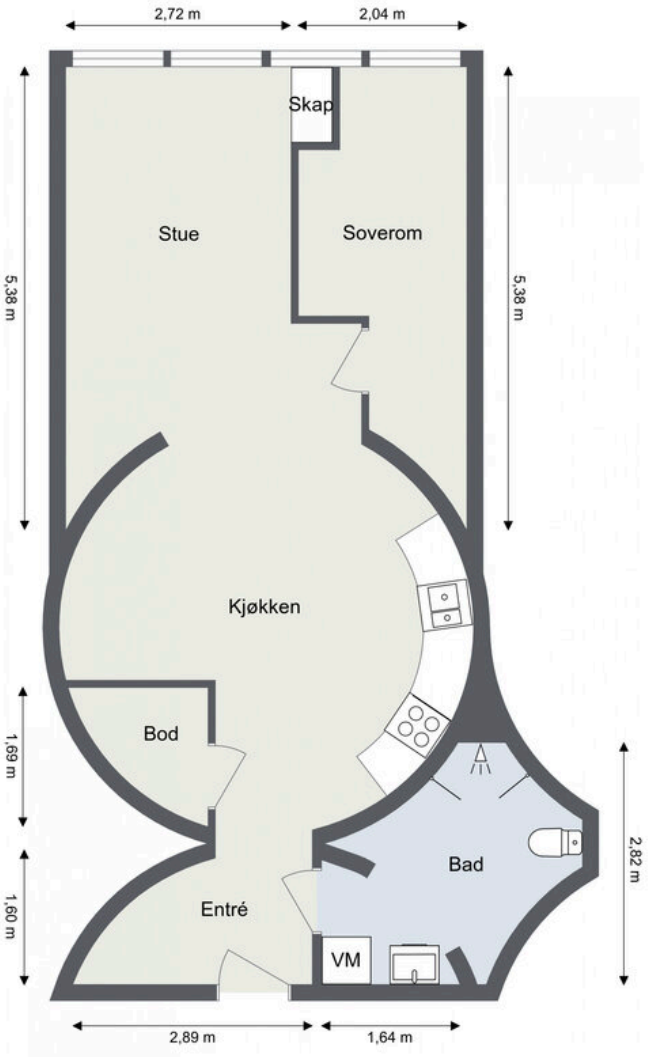
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Trondheimsveien 197A

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Trondheimsveien 197A

Nabolaget Sinsen - vurdert av 268 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	18 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	18 min 1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	20 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2 km
Kuben videregående skole	5 min

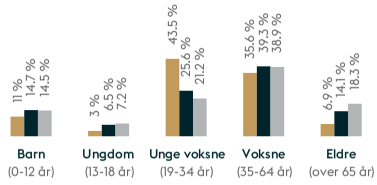
Offentlig transport

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	11 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.4 km

Barnehager

Sinsen barnehage (1-5 år) 133 barn	7 min 0.5 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 0.7 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	9 min 0.7 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
- Buss
- Egen bil

Sport

Sinsenparken	6 min
Sinsen skole	6 min
Fresh Fitness Sinsen	9 min
SATS Carl Berner	10 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 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Schiellerup, Idun Paasch	9578-5999-4-3858514	2025-06-12 11:06:50

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
12. jun. 2025

Oppdragsnummer
14-0166/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trondheimsveien 197A, 0570 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Idun Paasch Schiellerup

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mai 2023

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: 73524385
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24 Center AS 12.06.2023 sjekket sluk og membran 23.06.2023 Montert klemring
Kommentar fra rørlegger: sjekk av membran avdekket ingen feil.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24 Center AS 12.06.2023 sjekket sluk og membran 23.06.2023 Montert klemring
Kommentar fra rørlegger: sjekk av membran avdekket ingen feil. Sluk manglet ny klemring, som ble fikset av rørlegger

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?
Nei

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.
Ja

Beskriv: Tidligere eier har oppgitt å ha observert skjeggkre en håndfull ganger på badet i løpet av sine 3 år i leiligheten. Jeg har ikke observert skjeggkre.

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

Eventuell kommentar: Vidusdørene i leiligheten fungerer fint, men man må være forsiktig når man åpner dem da de kan gå litt ut av stilling.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgave 2023 Privatmegleren

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? Salgsoppgave 2023 Privatmegleren

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?

Ja

Beskriv: Det er planlagt en 7% økning av felleskostnader som ble nevnt på årsmøte. Dette er ikke sendt inn til Obos enda.

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: 14-0166/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Schiellerup, Idun Paasch	**2025-06-12**

Identifikasjon

bankID Schiellerup, Idun Paasch

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Therese Kobbeltvedt
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: t.kobbeltvedt@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0166/25 . Vår ref.: 5519-1-151 Dato: 17.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sinsen Panorama Sameiet
Organisasjonsnr:	986535586
Seksjonseier:	Schiellerup, Idun Paasch
Medeier:	
Leilighetsnummer:	151
Adresse:	Trondheimsveien 197 A, 0570 OSLO
Seksjonsnummer:	151
Gnr.	83
Bnr.	59

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- 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:	7,00%
Restsaldo	6 813 285,00
Innfrielsesdato:	30.10.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 2 939,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 760,00	
Kabel-tv	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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	483,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 215,-
Annen formue:	11 803,-
Gjeld:	31 935,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208418106
Restsaldo:	31 617,56
Kapitalkostnader:	248,75

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 31 617,56,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om 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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0166/25 . Vår ref.: 5519-1-151 Dato: 11.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sinsen Panorama Sameiet
Organisasjonsnr:	986535586
Seksjonseier:	Schiellerup, Idun Paasch
Medeier:	
Leilighetsnummer:	151
Adresse:	Trondheimsveien 197 A, 0570 OSLO
Seksjonsnummer:	151
Gnr.	83
Bnr.	59

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 73524385.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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:	7,10%
Restsaldo	6 853 991,00
Innfrielsesdato:	30.10.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 2 939,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 760,00	
Kabel-tv	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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	483,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 215,-
Annen formue:	9 807,-
Gjeld:	31 935,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208418106
Restsaldo:	31 806,46
Kapitalkostnader:	250,70

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 31 806,46,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Alf-Erik Vollen, 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.
Styrets kontaktinfo: sinsenpanorama@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

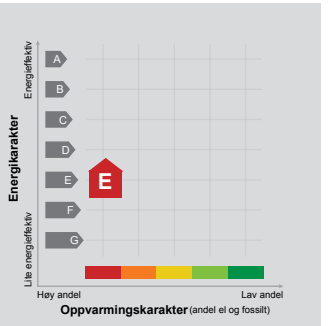
Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 197A
Postnummer	0570
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	151
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80199880
Bruksenhetsnummer	H0906
Merkenummer	Energiattest-2025-90865
Dato	12.03.2025
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:	54
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Trondheimsveien 197A	80199880	H0906	151	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	22.02.2017

Areal yttervegger	0 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	54 m²
Totalt BRA	54 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	70,3 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	22.2.2017

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	73,0 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	142,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 714 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	179,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 594 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	179,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 714 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	9 714 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 714 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sinsen Panorama Sameiet

Møtedato: 24. april 2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Sinsen skole

Til stede: 36 seksjonseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 43 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Olav Møen.
Møtet ble åpnet av 18:05.

---

1. Konstituering

1.1 **Valg av møteleder**
Det ble foreslått at styrets leder velges som møteleder

Vedtak: Valgt.

1.2 **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått at årsmøtet godkjenner antall stemmeberettigede som lovlig registrerer seg innen fristen for avholdelse av årsmøtet

Vedtak: Godkjent.

1.3. **Valg av en til å føre protokoll**
Det ble foreslått at Olav Møen fra OBOS velges som referent.

Vedtak: Valgt.

1.4. **Valg av en seksjonseier som signerer protokollen sammen med møteleder.**
Det ble foreslått at Hassaan Ali velges til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak: Valgt.

1.5. **Godkjenning av innkalling og dagsorden.**
Det ble foreslått å godkjenne innkalling og dagsorden

Vedtak: Godkjent.

---

2. Styrets årsberetning for 2023/2024

Det ble foreslått at Årsmøtet tar Styrets årsberetning til orientering.

Vedtak: Godkjent.

3. Årsregnskapet for 2023

Det ble foreslått at årsmøtet godkjenner årsregnskapet og at resultatet overføres mot egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

4. Budsjett

Det ble foreslått at årsmøtet tar budsjettet til orientering

Vedtak: Godkjent.

---

5. **Godtgjørelse til styret**

Det ble foreslått at Styrets godtgjørelse for perioden 2024-2025 (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.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Behandling av innkomne forslag og saker

6. Innkomne saker /forslag til vedtak – Forslag om røyksoner

<u>Det ble foreslått endring/tillegg av husordensreglene § 3:</u>

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.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Hassaan Ali foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Idun Paasche Schiellerup foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Henriette Gystad foreslått.

Vedtak:
Hassaan Ali ble enstemmig valgt.
Idun Paasche Schiellerup ble enstemmig valgt.

Forslag under årsmøtet:
Henriette Gystad stiller til valg for 1 år.
Vedtak: Forslag vedtatt enstemmig.

C Som varamedlem for 1 år, ble Maren Stræte Nordbekk foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Alexsander Brecke foreslått.

Vedtak: Enstemmig godkjent ved akklamasjon.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Vedtak: Intet vedtatt foreløpig.

Møtet ble hevet kl.: 19:55. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Alf-Erik Vollen /s/

Fører av protokollen
Navn: Olav Møen /s/

Protokollvitne 1
Navn: Hassaan Ali /s/

Verification

Transaction 09222115557516160694

Document

5519 Årsmøteprotokoll 24.04.2024
Main document
3 pages
Initiated on 2024-04-25 16:33:19 CEST (+0200) by Kathrine Ween Sie (KWS)
Finalised on 2024-04-26 08:50:44 CEST (+0200)

Initiator

Kathrine Ween Sie (KWS)
Obos BBL
kathrine.w.sie@obos.no

Signatories

Alf-Erik Vollen (AV)
alf.erik2@gmail.com
+47 90 04 40 79
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Alf-Erik Vollen"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-01-03 13:44:24 CET (+0100)
Signed 2024-04-25 17:06:53 CEST (+0200)

Hassaan Ali (HA)
hazzaan@hotmail.com
+4748 49 69 14
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Hassaan Ali"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-08-24 18:50:08 CEST (+0200)
Signed 2024-04-25 17:08:30 CEST (+0200)

Olav (O)
olav.moen@obos.no
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Olav Baade Møen"
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"
2023-04-18 10:28:49 CEST (+0200)
Signed 2024-04-26 08:50:44 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verification

Transaction 09222115557516160694

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified 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





Ekstraordinært Årsmøte 2023

5519 Sinsen Panorama Sameiet

OBOS

Til seksjonseierne i Sinsen Panorama Sameiet

VELKOMMEN TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SINSEN PANORAMA SAMEIE 2022

Styret anbefaler at du leser nøye igjennom denne innkallingen og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på dette ekstraordinære årsmøtet. Det er et viktig og avgjørende møte for valg av bredbånd/TV-leverandør. Det er den beste anledningen til å delta i diskusjonen og det eneste møtet som skal fatte vedtak om valg av kvalitet og leverandør.

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 innkallingen) 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 1. november 2023 kl. 18.00 på 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. AVSTEMMING OVER VALG AV BREDBÅD- OG TV-LEVERANDØR.

Se vedlagte forslag fra den nedsatte arbeidsgruppen og innkomne tilbud.

INFORMASJONSMØTE

Etter at det ekstraordinære årsmøtet er avsluttet vil styret gi en orientering om pågående prosjekt for bygging av fire nye boliger og om andre oppgaver som styret arbeider med.

Oslo, 16.10.2023

Styret i Sinsen Panorama Sameiet

Alf-Erik Vollen Harun Begluk Espen Bjørk Henriette Gystad Albert Andreassen og Kristoffer Holand.

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 registrere 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. AVSTEMMING OVER VALG AV BREDBÅD- OG TV-LEVERANDØR.

Årsmøtet 2023 valgte en komite som fikk dette mandatet:

«Årsmøtet velger en komite på tre medlemmer som skal avgi innstilling til styret om valg av leveranse og og leverandør av bredbånd/TV.»

Komiteen har bestått av: Savon Oman, Espen Bjørk og Markus Nilsen. Komiteen skrev slik til styret:

Til: Styret i Sameiet Sinsenpanorama
Fra: Internett- og bredbåndskomiteen
Emne: Innstilling om valg av bredbåndsleverandør

Komiteen har på oppdrag av årsmøtet 2023 innhentet tilbud fra flere leverandører av bredbånd, og gjort nærmere undersøkelser og vurderinger av 3 av disse tilbyderne. Etter vurderingen av alternativer for bredbåndsleverandør til Sameiet Sinsenpanorama, ønsker Internett- og bredbåndskomiteen å legge frem følgende innstilling:

Anbefalt leverandør: Global Connect
Vi anbefaler Global Connect som vår nye bredbåndsleverandør av følgende grunner:

- *Aktiv tilnærming: Global Connect har vært svært aktive i prosessen og har blant annet gjennomført tre befaringer på eget initiativ. Dette viser at de er engasjerte og interesserte i å levere en god løsning for sameiet.*
- *Fiberinfrastruktur: Global Connect tilbyr en moderne fiberinfrastruktur som vil gi sameiet rask og stabil internettforbindelse, noe som er viktig for beboernes tilfredshet og fremtidige behov. Fibernettet vil bli sameiets eiendom etter avtaleperioden, slik at det kan benyttes til andre leverandører i fremtiden.*
- *Tillit til prosess og gjennomføring: I motsetning til de andre leverandørene som tilbyr fiber, har Global Connect vist seg å være en pålitelig partner med tanke på prosess og gjennomføring. Vi er trygge på at Global Connect vil sørge for en god overgang fra dagens løsning.*

Blant de andre alternativene som ble vurdert vil komiteen fremheve;

- *Telia: Vår nåværende leverandør kom med et nytt tilbud som vi anser å være godt. Imidlertid er dette tilbudet basert på det eksisterende koaksialnettet, som ikke er like fremtidsrettet som en fiberløsning. I tillegg gir løsningen beboerne mindre fleksibilitet til å velge mellom flere leverandører og tjenester på TV.*
- *Obos: Obos tilbyr en rimelig fiberløsning, men vi har ikke tillit til deres prosess og gjennomføring, noe som kan føre til problemer og forsinkelser i implementeringen.*

Konklusjon:
Vi ber styret i Sameiet Sinsen Panorama om å ta vår anbefaling i betraktning og fatte en beslutning om valg av bredbåndsleverandør.

***

Styret har behandlet innstillingen. Styret støtter innstillingen. Selv om årsmøtet overlot til styret å ta endelig beslutning, har styret valgt å legge saken frem for årsmøtet slik at alle seksjonseierne får anledning til å stemme over valg av fremtidig leverandør og om man ønsker å satse på fiber eller ikke.

Forslagsstiller: Komiteen nedsatt på årsmøtet.

Forslag:

Sinsen Panorama inngår avtale med Global Connect om leveranse og montering av fibernett i alle sameiets seksjoner. Avtalen følger som vedlegg.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget.

Vedlegg: De innkomne tilbudene.

Etter dette er det ekstraordinære årsmøtet avsluttet.

Møter går deretter over til å bli et informasjonsmøte.

2.1 INFORMASJON OM SAMEIETS DRIFT

Styret vil gi en orientering om pågående prosjekt for bygging av fire nye boliger og om andre oppgaver som styret arbeider med.

VEL MØTT!

5519 Sinsen Panorama Sameiet

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....
(Eierens underskrift) **(Dato)**



Tilbud til Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

GlobalConnect har gleden av å presentere dette tilbudet som gir en unik valgfrihet på TV- og internettjenester til boligselskapets beboere. Hos oss er komplett installasjon og trygghetsgaranti alltid inkludert. Du kan lese mer om våre produkter og hvordan GlobalConnect leverer en bekymringsfri hverdag til beboerne i brosjyren som er vedlagt tilbudet.

Tilbudsfrist:
30.08.2023

Bindingstid:
60 måneder

Utstedt dato:
12.07.23

Antall leiligheter:
174

Oppstartsdato:
Avtales

Kontaktperson:

Joachim Gjerstad

joagje@globalconnect.no

94279613

Installasjon- og etableringskostnad:
Den estimerte kostnaden for tilknytning til vårt fibernett er kr 1 732,838,-.

GlobalConnect dekker denne kostnaden i sin helhet slik at boligselskapets etablering blir kr 0,-

Forutsetninger for tilbudet:
• Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.

• GlobalConnect har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden.

Boligselskapets kollektive pakke

Boligselskapets kollektive produkter som er inkludert til alle beboerne via fellesutgiftene:

Produkt	Pris
Home_Collective Surf 1000/1000	Kr 179,-
Home_Collective wifi (Basic)	Kr 0,-
Totalt	**Kr 179,-**

Beboernes individuelle tilvalg

Med utgangspunkt i den kollektive pakken ovenfor, kan beboerne velge tilleggstjenester fra listen nedenfor:

Produkt	Kampanje	Pris
Wifi 6 Basic		Inkludert
Wifi 6 Premium		Kr. 49,-
RiksTV Favoritter 3	(199,-/ 12mnd)	Kr. 299,-
RiksTV Favoritter 6	(249,-/ 12mnd)	Kr. 339,-
RiksTV Basis	(349,-/ 12mnd)	Kr. 449,-
RiksTV Fiberpakken	(379,-/ 12mnd)	Kr. 469,-
RiksTV Rikspakken	(429,-/ 12mnd)	Kr. 599,-
Allente Fiber-TV Basic	2 mnd gratis	Kr. 299,-
Allente Fiber-TV Premium	2 mnd gratis	Kr. 429,-
Strim Mye	14 dager gratis	Kr. 332,-
Strim Mest	14 dager gratis	Kr. 380,-

**Alle priser er oppgitt per måned og er ink. MVA*

Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

Tilbud 5. juni 2023

Etablering av fibernett
bredbånd og TV-tjenester

OBOS OpenNet



Om OBOS OpenNet

OBOS OpenNet bygger fibernett for bredbånd og TV tjenester i borettslag og sameier.

OBOS OpenNet har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Alle nye OBOS-boliger leveres nå med fiber fra OBOS OpenNet, og stadig flere andre borettslag og sameier velger samme løsning.



OBOS OpenNet

Tilbud

1. **Fibertilkobling til OBOS OpenNet**
2. **Etablering av fibernett i boligselskapet**
3. **1000/1000Mbit/s bredbånd med internett til hver husstand**
4. **OBOS OpenNet dekker etablering**

Belastes boligselskapet med totalt 189,- per måned per leilighet inkl. mva.

OBOS OpenNet

OBOS OpenNet etablerer fibernett i boligselskapet





OBOS OpenNet

Fiber avsluttes i et fibermodem i hver leilighet



Illustrasjonsbilde

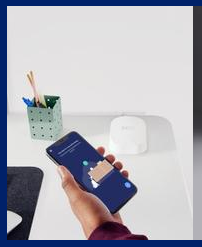
OBOS OpenNet

En Wifi6 ruter leveres og settes opp for alle



OBOS OpenNet

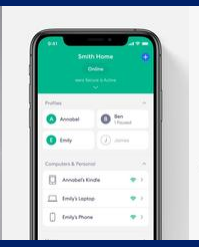
Internett + WiFi



Høyhastighet bredbånd med internett til alle leiligheter



Trådløs ruter med nyere trådløs standard (WiFi 6)



Enkelt oppsett og full kontroll gjennom app



Kan enkelt utvides til mesh-nett med flere enheter

OBOS OpenNet

TV

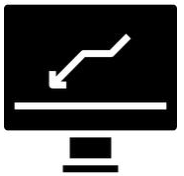


De fleste boligselskap ønsker i dag å la husstandene selv velge om de skal ha et TV-abonnement, eller ikke.

Ønskes kollektivt TV, utarbeides naturligvis også tilbud på dette. (Fra 109,- per måned, per husstand).

OBOS OpenNet

Løsninger tilpasset våre endrede medievaner



Nesten 60 % nedgang i bruk av lineær TV siden 2017

Vi ønsker å velge innhold selv!

OBOS OpenNet

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Flere TV-leverandører å velge mellom
- TV kan velges helt bort, og penger spares for de stadig flere som ikke ønsker tradisjonelle TV-abonnement
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i sameiets avtaleperiode. Maks 12 mnd avtaletid i private abonnement
- Mulighet for lavere felleskostnader

OBOS OpenNet

TV

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke.
I OBOS OpenNet kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.
For mer info: nye.obos.no/boligforvaltning/opennet/tv/

RiksTV

Kanalpakker inkl. TVboks fra:
Favoritter 3: 199,-

allente

Tidligere Viasat og Canal Digital

Kanalpakker inkl. TVboks fra:
Basic: 269,-

Inkludert strømmetjenester:
Viaplay Film & Serier og
TV 2 Play Basis

strim

Strømmetjenester og
TV kanaler samlet

60 dager fri prøveperiode

OBOS medlemmer får 10%

PS. Kun avspilling i app. Ingen egen boks. Prøveperioder og rabatter gjelder ikke når Premium sport velges.

*Priser og kampanjer kan endres fortløpende

OBOS OpenNet

Oppsummert

- Det etableres fiber frem til et fibermodem i alle husstander i boligselskapet
- En Wifi6 ruter inkluderes til alle. Kablet og trådløst nett hos alle (WiFi6/AX)*
- Montør hjelper med oppkobling av levert utstyr installasjonsdagen
- Det bygges et punkt til punkt svitsjet nett, ikke passivt
- Ingen etableringskostnad for boligselskapet
- Fellesavtale for høyhastighets internett til alle husstander
- 60 mnd. avtaleperiode
- TV-tjeneste valgfritt for husstandene
- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser
- Prisen på fellestjenester er fast i avtaleperioden, og er ikke gjenstand for KPI-regulering

* Kan utvides til mesh

OBOS OpenNet

TILBUD FRA TELIA

TIL Sinsen Panorama
15.08.23



TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 1000 Mbps**
- **Service og vedlikehold**

TV kjøpes individuelt.

PRIS PR. HUSSTAND:	159/ MND

Alle priser inkl. MVA

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 5 poeng:	259,- / MND
TV & Srømming – 30 poeng	349,- / MND
TV & Strømming – 50 poeng:	479,- / MND
Inkl i TV – mikr	
Teliabox (streamingboks)	0,- pr. mnd (normalpris 49,-)
Opptak	99,- pr. mnd

Se Telia.no for mer informasjon om produkter og tjenester.

Telia Bredbånd tilleggsprodukter

Bredbånd fra Telia er mer enn bare aksess – store verdier er inkludert i ekstra tjenester
Vi oppfordrer til å se hva en faktisk mottar av tjenester utover bare aksessen, hos Telia følger en rekke tjenester med i prisen.
Se linker under for bekreftelse på priser som enkeltpersoner må betale, dersom de skulle kjøpt dette privat.

Inkludert i Bredbåndsabonnementet

F-Secure er blant verdens ledene sikkerhetsløsninger
Les mer om F-Secure og priser her:
F-Secure SAFE — Prisbelønnet internettsikkerhet | F-Secure
(7 lisenser pr boenhet har en verdi på kroner 945,-/år)

Nettsikkerhet fra F-secure

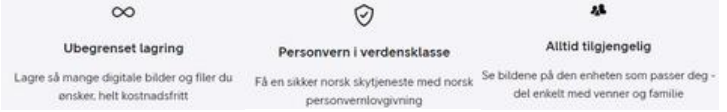
Trygg nettsurfing på alle enheter for store og små, med virusbeskyttelse og foreldrekontroll. Leveres av F-secure.

- ✓ Surfebeskyttelse hindrer at uvedkommende får tilgang til dine data
- ✓ Nettbankbeskyttelse for trygg login
- ✓ Antivirus oppdateres automatisk og kontrollerer alle enheter for å fjerne potensielt skadelig innhold
- ✓ Sporing av, og sletting av data fra forsvunnet eller stjålet enhet
- ✓ Blokker uønsket nettsideinnhold for barna, og administrer skjermtid

Inkludert i Bredbåndsabonnementet

Telia SKY – Jotta Cloud -

Ubegrenset Skylagring via JottaCloud
Les mer om Telia Sky her:
Sikker lagring med Telia Sky | Telia Jottacloud (Verdi kroner 990,-/ år)



ID-tyveriforsikring og webhjelp

Leveres av forsikringsselskapet Help – gjelder både deg og familien din.

- ✓ Advokathjelp for å slette uønsket innhold, erstatningskrav og tvister om ID-tyveri
- ✓ Hjelp til å begrense skadeomfanget hvis skaden har skjedd
- ✓ Dekning av økonomisk tap i visse situasjoner

Tv & strømming innhold pr dato:

Nedenfor er informasjon om hva hver enkelt kanal eller strømmetjeneste koster i form av poeng. Du kan bytte innhold så ofte du vil uten ekstra kostnad. Både innhold og poengsystem kan være gjenstand for endringer i avtaleperioden.

Enkeltkanaler:

0 poeng
NRK 1, NRK 2, NRK 3, TV2, Heim, Lokal-TV, Matkanalen, Frikanalen, Naturkanal, TV2 Livsstil, TV2 Nyheter, TV2 Zebra, MAX, FEM, TV3, TV3+, TVNorge

1 poeng:
AfricaNews, Al Arabyia, Al Jaz Arabia, Al Jaz English, Animal Planet HD, Auto Motor, BBC Brit, BBC Earth, BBC World, Bloomberg, Boomerang, CartoonN24, CBS Reality, CNBC, CNN International, Deutsche Welle, Discovery, Disney, Disney Jr, Disney XD, Discovery-Science, EuroNews, Fashion TV, Food HD, France 24English, France 24France, Ginx, God TV, H2, History Ch HD, ID, Kanal10, Mezzo, MTV 00, MTV Hits, MTV LIVE H, Nat Geo HD, NatGeoWild, NHK WORLD Japan, Nick Jr., Nickelodeon, NorwayLive, RTL, Sky News, Sony Asia, TLC Norge, Trace HD, Travel HD, TRT World, TV5, TV6, VG TV, Visjon Norge, VOX, XSport, Viasat History, Viasat Nature, Viasat Explorer

2 poeng
3SAT, Canal 24 H, Das Erste, DR 1, DR 2, France 2, HRT, N-TV (tysk), OBN (bosnisk), Rai News 2, Rai Uno, SVT 1 HD, SVT 2, SVT Barnkanalen, TV Polonia, TV2 Danmark, TV4, TVE Int., TVP Info, YLE TV 1

Strømmetjenster og pakker:

0 poeng
SF Kids (hundrevis av serier og filmer for barn) Nordisk Filim+, 2 Play Basis (egen app), Norske filmer

20 poeng:
2 Play Film og serier, Sky Showtime (nye eksklusive serier og filmer, bl. a. Yellowstone) Eurosport pakken (Eurosport N og Eurosport 1)

1 poeng: Boomerang, Cartoon Networks **5 poeng:** Min Kino (underholdning for aldersgruppen 0-8 år, ca 1000 episoder), NatGeo Now (mer enn 650 dokumentarer), Stingray Qello (musikk, konserter), TV2 SPORT2, V Series, V Sport + (enkeltkanal) Filmfavoritter (over 200 filmer, nytt innhold hver måned), TV 2 Sport 1 og TV 2 Sport 2	**25 poeng:** V Sport Golf **30 poeng:** HBO MAX **45 poeng:** V Sport (inkluderer V Sport Golf, V Sport 1-3 og V Sport+), Viaplay **50 poeng:** Netflix (2 samtidige strømmer)

FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletid 4 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen (for det enkelte lag)
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Thomas Vosmik
Key account manager
Telia Norge AS

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sinsen Panorama Sameiet

Møtedato: 01.11.2023
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Sinsen skole

Til stede: 35 seksjonseiere, 16 representert ved fullmakt, totalt 51 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kathrine W. Sie.

Møtet ble åpnet av Espen Bjørk.

KONSTITUERING

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Kathrine W. Sie foreslått.
Vedtak: Godkjent.

B. **Opptak av navnefortegnelse og antall stemmeberettigete/godkjenne fullmakter**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C. **Valg av en person til å føre protokoll**
Som fører av protokoll ble Kathrine W. Sie foreslått.
Vedtak: Godkjent.

D. **Valg av minst én seksjonseier som sammen med møteleder signerer protokollen.**
Som protokollvitne ble Espen Lønli foreslått.
Vedtak: Godkjent.

E. **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2. AVSTEMMING OVER VALG AV BREDBÅD- OG TV-LEVERANDØR.

Det var innhentet tilbud fra tre leverandører som var vedlagt innkallingen til møtet. På bakgrunn av disse var det fremmet forslag som følger:

Sinsen Panorama inngår avtale med Global Connect om leveranse og montering av fibernett i alle sameiets seksjoner.

Vedtak: 15 stemte mot og 23 stemte for, og forslaget ble dermed vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 19.30

Protokollen signeres av

Kathrine W. Sie /s/
Møteleder/ fører av protokollen

Espen Lønli /s/
Protokollvitne

3 Sinsen Panorama Sameiet

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.



Velkommen til Årsmøte 24. april 2024 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 2024.
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 24. april 2024 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 2023-2024
Behandle styrets årsberetning

3. REGNSKAP FOR 2023
- **A)** Behandle og godkjenne regnskapet for 2023.
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. BUDSJETT FOR 2024
Behandle budsjett for 2024.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
(Se forslag under pkt 6.5.) Disse behandles i sin sammenheng.

6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

6.1. **Forslag om røykesoner.**

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende er på valg i 2024:

- **A)** Valg av 3 styremedlem for 2 år
- **B)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- **C)** Valg av valgkomite

Oslo, 10. april 2024

Styret i Sinsen Panorama Sameiet

Alf-Erik Vollen Harun Begluk Espen Bjørk 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 2023-2024

Årsberetningen er en oppsummering av sameiets *økonomiske drift* for regnskapsåret 2023. Dette betyr at økonomiske disposisjoner/regnskapet omfatter både det tidligere styrets og det sittende styrets arbeid innenfor kalenderåret 2023. Men årsberetningen er en oppsummering av det *sittende* styrets arbeid for perioden fra årsmøtet 2023 til beretningen for årsmøtet i 2024 ble signert.

2.1.1 STYRETS SAMMENSETNING

Styret har siden årsmøtet 2023 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	Harun Begluk	Trondheimsveien 197 A
Styremedlem	Espen Bjørk	Trondheimsveien 197 A
Styremedlem	Henriette Gystad	Trondheimsveien 197 A
Styremedlem	Kristoffer Schau Holand (Trakk seg)	Trondheimsveien 197 B
Varamedlem	Hassaan Ali	Trondheimsveien 197 B
Varamedlem	Savan Ako Omar (Trakk seg)	Trondheimsveien 197 A

Valgkomiteen

Hassaan Ali	Trondheimsveien 197 B
Maren Stræte Nordbekk	Trondheimsveien 197 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 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». 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 i år har sameiet bestått av 177 boligseksjoner og to næringsseksjon. Den ene næringsseksjonen ble ombygget til fire boliger. Tre av disse er ferdigstilt og den siste ventes ferdigstilt innen juni 2024.

«Næringsseksjonen» består av boder som er eid av sameiet, dvs at seksjonen utgjør et fellesareal.

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 2023

14 seksjoner har skiftet eier i 2023,- mot 13 i 2022, 13 i 2021, 23 i 2020, 17 i 2019 og 6 i 2018

Her kan en også se omsetningsprisene som ble oppnådd:

Andels- / seksjonsnr.	Overtakelsesdato	Areal	Pris
22	07.07.2023	85	5 775 000
22	07.07.2023	85	
52	01.08.2023	53	4 450 000
60	11.06.2023	48	4 400 000
64	12.04.2023	85	5 900 000
64	12.04.2023	85	
72	15.09.2023	48	3 850 000
76	01.11.2023	54	3 950 000
88	15.04.2023	74	5 310 000
88	15.04.2023	74	
96	01.02.2023	54	3 800 000
114	15.04.2023	53	4 320 000
114	15.04.2023	53	
118	05.01.2023	62	4 050 000
119	01.08.2023	57	4 320 000
119	01.08.2023	57	
124	17.07.2023	124	7 850 000
124	17.07.2023	124	
136	01.06.2023	54	3 800 000
136	01.06.2023	54	
151	02.05.2023	54	4 200 000
159	15.04.2023	62	3 500 000
163	21.01.2023	107	6 500 000
163	21.01.2023	107	

2.1.6. UTLEIE

Styret har ikke et 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 gå inn og registrere kontaktinfo for sine leieboere via OBOS-portalen Vibbo.no.

2.1.7. VAKTMESTER – RENHOLD - ARBEIDSGIVERANSVAR

Vaktmestertjenesten er satt bort og vaktmester utføres i dag av Aktiv Vaktmesterdrift AS. Vaktmester er ikke til benyttelse for den enkelte sameier, men skal vedlikeholde/drifte sameiets fellesareal. 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

Garasjen under 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. 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.

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 er i ferd med å inngå avtale med låsfirmaet Key West Låssikkerhet AS (som snart fusjoneres inn i Romerike Låsservice AS) om drift og vedlikehold av låssystemet våren 2024.

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.

2.1.12. TV-BREDBÅND OG TELEFONI

Sameiet har en 3-årig avtale med Telia om levering av TV-og bredbåndtjenester fra 1.4.2020: Kollektiv TV pakke TV Start 30 og kollektiv bredbånd 100/100. Seksjonseierens kostnader for leveransene fra Telia er ikke inkludert i «fellesutgiftene», men faktureres på egen linje og fordeles likt på hver seksjonseier. Den enkelte seksjonseier kan inngå avtale direkte med Telia om tilleggstjenester, eks flere TV- kanaler, raskere bredbånd og bredbåndstelefoni. Ring Kundeservice 21900730.

Sameiet har inngått ny avtale om Bredbånd fra 1. juli 2024. Avtalen er inngått med Global Connect og inneholder kort kun bredbånd, dvs at du strømmer

TV.

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 2023 og frem til årsmøtet 2024.

2.2.2. STYREMØTER

Styret har avholdt 11 styremøter siden siste ordinære årsmøte og behandlet i alt ca 110 saker. På hvert møte har sakene om sameiets økonomi og HMS 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.

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, eller du legger inn din kontaktinformasjon via VIBBO.

Sameiet legger også ut nyttig informasjon på VIBBO.

Seksjonseiere og leieboere bør følge med på, og sette seg inn i den informasjon som blir sendt ut.

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.

Vi har gjennomført service av vannpumpene fra Grundfos. Her er ble det utskiftet innmat i fire pumper.

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. Klimaet i kjelleren var før dette så fuktig at eiendeler lagret i bodene tok skade. 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. Det har i regi av sameiet vært gjort isoleringsarbeid på dører og vinduer i en rekke seksjoner siste året.

Dessverre er det slik at mange vinduer og dører er skadet pga bruk/feil bruk. Kvaliteten fra start i 2003 har vært dårlig. Styret vurderer å få en ekstern konsulent til å uttale seg om vedlikehold og eller utskifting. Dette blir imidlertid en stor og kostbar sak som bør drøftes på et sameiermøte før man treffer beslutning. Styret har allerede besluttet å kontakte konsulent vedr ventilasjons og kulde/varmeproblematikk i boligene i silobygget.

2.2.7. UTVENDIG VEDLIKEHOLD – SNØMÅKING OG STRØING

Etter en svært vanskelig vintersesong i 2022/23 med hyppig veksling mellom regn og frost, hadde vi problemer med å få tilstrekkelig service fra vaktmester for rydding og strøing. Vi avtalte derfor med samme vaktmesterfirma betydelig økt beredskap for vinteren 2023/24. Dessverre har ikke vaktmesterfirmaet klart å følge opp dette arbeidet på en tilfredsstillende måte. Styret har derfor bestemt at vi setter vaktmestertjenesten ut på nytt anbud.

Utfordringene er fortsatt hvordan lede bort vann fra gangarealet foran blokken. Det er et uløst problem fordi det ikke er fall nok til sluk på plen. Og overdekningen over garasjetaket er for liten til å få et tilstrekkelig fall.

Fall mot sluk/kum er også et problem på parkeringsplassen og forårsaker stor dam i innkjørselen. Dette søkes utbedret ved at parkeringsplassen skal reasfalteres i sommer.

Vi tar sikte på at trær i grensegjerdet mot nabo i vest blir tatt ned og nytt gjerde settes opp.

Plen foran inngangspartier blir reparert og noe ny kantstein etableres.

2.2.8. REPARASJONER AV BODER

Noen flere boder er skadet som følge av innbrudd eller forsøk på innbrudd. Reparasjoner er utført både i 2023 og 2024.

2.2.9. DØRAUTOMATIKK - NYTT CALLINGANLEGG FRA DEFIGO

Vi fikk installert nytt callinganlegg fra Defigo i 2023. Vi har nå et moderne og brukervennlig system som vil bidra til bedre kommunikasjon og sikkerhet i sameiet.

Vi forventer å inngå avtale med Key West låsefirma i 2024 slik at vi også får en bedre service og sikrere funksjonalitet på låsene. Låsene på sykkelboder skal også oppdateres/skiftes.

2.2.10. VEDLIKEHOLD AV HEISENE

Også i 2023 har vi hatt til dels betydelig vedlikeholdsarbeider på heisene i tillegg til vanlig årlig service. Dessverre er det fortsatt en del tilfeller av at heiser stanser og vi må innkalle akutt hjelp. Det koster mye og vi henstiller til alle om å bruke heisene pent. Ved flytting skal flytteknappen benyttes. Ikke sperr heisdørene.

2.2.11. SAK OM LEKKASJER FRA TAK I KORNLAGERET

Arbeidet med utbedring av de ni leilighetene i Kornlageret som har hatt store problemer med luftelekkasjer i taket ble avsluttet i 2023. Det ble dyrere enn forventet, men alle har uttrykt at arbeidet ble meget bra utført. Dette arbeidet ble bestemt utført av årsmøtet.

2.2.12. OMGJØRING (RESEKSJONERING) AV SEKSJON NR 12 («BILBUTIKKEN») TIL FIRE BOLIGER.

Seksjon 12 (tidligere bilbutikk og «escaperom») er nå gjort om til fire nye boliger. Det betyr også fire nye bidragsytere til fellesutgiftene. Disse fire betaler mer enn hva bilbutikken gjorde for seksjon nr 12. Boligene er ferdige våren 2024 og salget er i gang. Årsmøtet i 2022 godkjente denne utbyggingen. Når brukstillatelse er gitt for alle boligene, mottar vi kr 250 000 fra Tikal Eiendom i forbindelse med avtalen som sameiet inngikk.

2.2.13. FORSIKRINGSSAKER – STORE SKADER ETTER LEKKASJE FRA 9 ETG.

Det har i hele 2023 vært meldt inn 6 skadesaker og hittil i 2024 har det vært meldt inn 2 skadesaker, alt gjelder 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 (glycol) til sprinkleranlegget på loftet i kornsiloen sprakk. Det første til at tusenvis av liter vann lakk utover i bodområdet og har skadet mellom 10-20 leiligheter i etasjene under. Storskadeavdelingen i Gjensidige har tatt ansvaret for utbedringene og dette arbeidet vil pågå i lang tid. Noen av beboerne må i en periode dessverre også flytte ut. Reparasjoner vil pågå i en periode på flere måneder. Gulvet på loftet ble skadet og en

er redd for muggdannelser. Gulvene må derfor skiftes og alle beboere som har ting i boder på loftet tømme disse fordi gulvene må byttes. Alle berørte må ta dette opp med sine respektiv forsikringsselskap (innboforsikringen).

Styret har også bestilt ombygging av den boden på loftet hvor denne tanken og påfyllingsanlegget står. Det blir etablert en varm sone med sluk og sikker avrenning i tilfelle senere skader. Men fordi dette området nå bli isolert og oppvarmet, får vi etablert en løsning som er sikker mot frost. Glycolanlegget er allerede bygget om.

2.2.14. SERVICEAVTALER – FORBEDRET AVTALE MED RENHOLDSFIRMA

Renholdet har tidligere vært kritisert som mangelfullt. Sameiet har inngått en ny avtale med Eurox Renhold AS som forestår renholdet i sameiet. Det nye er at renholdet skal omfatte mer enn tidligere og med krav om rapportering.

2.2.15. PARKERING OG BILKJØRING PÅ SAMEIETS OMRÅDE

Utendørs parkeringsplass mot Trondheimsveien har 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.

Det er styrets målsetning å skaffe tillatelse til å sette opp ny parkeringsautomat. Den vil bli driftet av ekstern leverandør. Overskuddet vil tilfalle sameiet.

2.2.16. HMS

I Sinsen Panorama har vi alltid hatt et sterkt fokus på helse, miljø og sikkerhet (HMS). Selv om vi har hatt noen falske brannalarmer i løpet av året, har vi tatt tak i problemene og rettet opp i manglene på varslingssystemet. Den store vannlekkasjen satte flere varslere ut av spill, og dette måtte utbedres.

Vi må igjen minne 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.

2.2.17. HENSETTELSE AV SØPPEL PÅ BAKKEN VED SØPPELCONTAINERSNE

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.

2.2.18. 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 blir kuttet ut fra fellesavtalen, og det er etter dette kun internett som er inkludert i fellesutgifter. Prisen per enhet er 179 kr per leilighet med en hastighet på 1000/1000 GB/S. Dette betyr at vi går over til strømme-TV.
Den som vil fortsette med lineært TV, kan kjøpe dette fra Global Conect.

Installasjonen er forsinket, og en regner med at den trer i kraft fra 1.juli 2024.

2.2.19. SYKKELBODEN

Vi har i år hatt noen utfordringer med låsene på sykkelboden, og disse vil bli skiftet i 2024.

2.2.20. VEDLIKEHOLD OG LÅNEOPPTAK

For å kunne gjøre utførte vedlikeholdsarbeidet i siste periode, har sameiet tatt opp lån med kr 3 millioner (av innvilget 5 millioner).

2.2.21. ØKNING AV FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene har ikke vært økt siden de ble økt med 7 % fra 1. juli 2022. Med flere vedlikeholdstiltak vil vi være nødt til å øke låneopptak og dermed også øke fellesutgiftene. Styret har vedtatt å øke fellesutgiftene med 5 % fra 1.7.2024.

2.2.22. DUGNAD OG ETABLERING AV EN «GRØNTGRUPPE».

Det ble gjennomført én dugnad i 2023.

Styret har tidligere foreslått at det etableres en «grøntgruppe» av folk som er interessert i å gjøre grøntområdet rundt bygget pent og mer innbydende. Det betyr litt hagestell og beplantning. Det ble satt ned en grøntgruppe på årsmøtet i fjor, men vi har ikke hørt mye fra denne gruppen.

2.2.23. RENS AV VENTILASJON

Det ble gjennomført rens av ventilasjon i alle leiligheter (bortsett far noen få som aldri ga lyd fra seg). Styret har nå engasjert ventilasjonsfirmaet for å gi etternølerne en ny sjanse.

2.2.24. BYTTE UTEBELYSNING

En av lysstolpene ble kjørt ned i fjor, en annen falt pga materialtretthet og flere andre ser falleferdige ut. En av stolpene ved søppelcontainerne er koblet ut pga feil. Styret har innhentet priser på nye stolper og armaturer og regner meg at dette settes opp i løpet av sommeren.

***

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar Styrets årsberetning til orientering.

***

SAK 3: BEHANDLE ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene «Andre inntekter» er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at Tikal Eiendom AS ikke utbetalte kr 250 000 i 2023. Det blir utbetalt når det gis brukstillatelse for alle fire boligene i 2024.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader under drift og vedlikehold. Disse, spesielt kostnadene til reparasjoner av tak ble dyrere enn forventet.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 1 976 921.**

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold (større vedlikehold) er det beregnet **kr 2 075 000**. Det er budsjettert med et underskudd på kr 296 500 (før avdrag på lån) til tross for mange prosjekter. Tiden vil vise om fellesutgiftene burde vært økt mer enn 5 %.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sinsen Panorama Sameiet.

Lån
Sinsen Panorama Sameiet har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på at fellesutgiftene øker med 5%, men bare fra 1. juli 2024.04.11uendrede felleskostnader for året 2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
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:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets 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,

Penneo Dokumentnøkkel: QOLK1-HNA37-JKIB8-WHYWE-Z1A26-GSZ70

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QOLK1-HNA37-JKIB8-WHYWE-Z1A26-GSZ70

PENNEO

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

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

L Orange, Johan Henrik
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-16 06:23:24 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QOLK1-HNA37-JXIB8-WHYWE-Z1A26-G5Z70

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 154 002	6 769 691	7 133 000	7 402 000
Andre inntekter	3	1 090	3 150	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 155 092**	**6 772 841**	**7 383 000**	**7 652 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-77 560	-56 400	-78 000	-79 000
Styrehonorar	5	-550 000	-400 000	-550 000	-563 000
Avskrivninger	13	-64 062	-64 062	-64 000	-64 000
Revisjonshonorar	6	-19 745	-20 994	-20 000	-20 000
Andre honorarer		0	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-194 335	-186 835	-200 000	-206 000
Konsulenthonorar	7	-46 136	-91 686	-130 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-4 777 193	-3 784 731	-3 223 000	-2 520 000
Forsikringer		-564 835	-560 745	-599 000	-621 000
Kommunale avgifter	9	-1 406 863	-1 171 796	-1 348 000	-1 648 000
Energi/fyring		-575 726	-710 000	-800 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-945 339	-800 621	-825 000	-750 000
Andre driftskostnader	10	-448 082	-383 521	-460 000	-597 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 669 876**	**-8 231 391**	**-8 297 000**	**-7 743 500**
DRIFTSRESULTAT		**-2 514 784**	**-1 458 550**	**-914 000**	**-91 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	98 178	75 492	5 000	6 000
Finanskostnader	12	-121 901	-1 157	0	-211 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-23 723**	**74 335**	**5 000**	**-205 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 538 507**	**-1 384 215**	**-909 000**	**-296 500**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 685 578	-1 384 215		
Udekket tap		-852 929	0		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	128 123	192 185
SUM ANLEGGSMIDLER		**128 123**	**192 185**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		34 337	70 113
Kundefordringer		0	17 075
Forskuddsbetalte kostnader		254 110	226 604
Driftskonto OBOS-banken		1 203 779	819 944
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 832	20 832
Sparekonto OBOS-banken		890 354	866 917
Sparekonto OBOS-banken II		1 712	315 388
SUM OMLØPSMIDLER		**2 405 124**	**2 336 873**
SUM EIENDELER		**2 533 247**	**2 529 058**

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 685 578
Udekket tap	14	-852 929	0
SUM EGENKAPITAL		**-852 929**	**1 685 578**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 957 972	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 957 972**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		107 635	165 112
Leverandørgjeld		269 088	651 667
Skyldige offentlige avgifter	16	26 707	26 701
Påløpte renter		18 708	0
Påløpte avdrag		6 065	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**428 203**	**843 480**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 533 247**	**2 529 058**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10. april 2024
Styret i Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

Alf-Erik Vollen /s/ Albert Langnes Andreassen /s/ Harun Begluk /s/
Espen Bjørk /s/ Henriette Gystad /s/

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	6 064 787
Kabel-TV	925 667
Seksjonert lokale	163 548
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 154 002**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	40
Nøkler	1 050
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 090**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-77 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-77 560**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 550 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 944, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 745.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OPAK AS	-29 557
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 079
Jenssen Control	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-46 136**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 933 483
Drift/vedlikehold VVS	-1 327 014
Drift/vedlikehold elektro	-73 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 705
Drift/vedlikehold heisanlegg	-329 086
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 592
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 406
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 777 193**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-985 161
Renovasjonsavgift	-421 702
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 406 863**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 516
Container	-10 527
Vaktmestertjenester	-184 636
Vakthold	-9 738
Renhold ved firmaer	-209 869
Andre fremmede tjenester	-7 356
Trykksaker	-2 905
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 944
Andre kontorkostnader	-610
Telefon, annet	-2 235
Porto	-620
Bank- og kortgebyr	-5 193
Velferdskostnader	-2 833
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-448 082**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 079
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 061
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 251
Kundeutbytte fra Gjensidige	63 408
Andre renteinntekter	380
SUM FINANSINNTEKTER	**98 178**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-121 901
SUM FINANSKOSTNADER	**-121 901**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2021	320 309	
Avskrevet tidligere	-128 124	
Avskrevet i år	-64 062	
		128 123
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**128 123**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-64 062**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer 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: 15
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 i år	42 028	
		-2 957 972
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 957 972**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-20 832
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 875
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-26 707**

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 2024-2025 (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 med tillegg av 5 % økning til styrets leder. Det antas ikke å bli mindre arbeidsbelastning på styret i 2024-25.

6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

6.1. Opprette røyksoner

Forslagsstiller: styret

Forslag til endring/tillegg av husordensreglene § 3:

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.

Begrunnelse:
Røyking på uteområdet foran inngangspartiene er upopulært fordi det forurenser. Det er også et problem at folk kaster fra seg sigarettsneiper over alt. Det skal derfor settes opp robuste askebegre for formålet.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende er på valg i 2024:

a) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
b) Valg av 2 varamedlemmer for 1 å
c) Valg av valgkomite for ett år.

I 2023 ble det valgt inn i alt 6 medlemmer av styret. Etter vedtektene pkt 8.2. skal det velges tre til fem medlemmer av styret og to varamedlemmer. Vi foreslår derfor at det kun velges tre nye styremedlemmer. To som ble valgt i 2023 er ikke på valg i år.

Styret - **På valg**	Valgt for periode	Kandidater:	Kandidater:
Harun Begluk	2022-2024	Flytter	Hassaan Ali
Espen Bjørk	2022-2024	Tar ikke gjenvalg	Idun Paasche Schiellerup
Henriette Gystad	2022-2024	Tar gjenvalg	Henriette Gystad
Kristoffer Hovland	2023-2025	Trakk seg,	Erstattes ikke
Styret - **Ikke på valg:**			
Alf-Erik Vollen	2023-2025		Ikke på valg
Albert Andreassen	2023-2025		Ikke på valg
Varamedlemmer: - **På valg**			
Hassaan Ali	2023-2024		
Savon Omar	2023-2024		
Valgkomiteen: - **På valg.**			
Vi har ingen kandidater			

Forslag fra valgkomiteen:

Idun Paasche Schiellerup

Hassaan Ali er foreslått av styret. Valgkomiteen har så langt ikke funnet kandidater til varamedlemmer.

ETTER AT VALGET ER GJENNOMFØRT ER ÅRSMØTET SLUTT.

****

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

2024	Avsluttet ombygging av bilbutikk til fire nye leiligheter (i regi av eier av snr 12) Service på sprinkleranlegg og ombygging av glycolanlegg på loft i Kornsiloen Utskifting av en rekke røykvarslere som ga feilmelding.
2023	Utbedret luftlekkasjeproblematikk/byggefeil for 9 leiligheter i kornlageret
2022-2023	Startet arbeid med reparasjoner av vinduer og dører i A-oppgangen. Startet arbeidet med å reparere for luftlekkasjer i 7. etg/»Kornsiloen» 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

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.

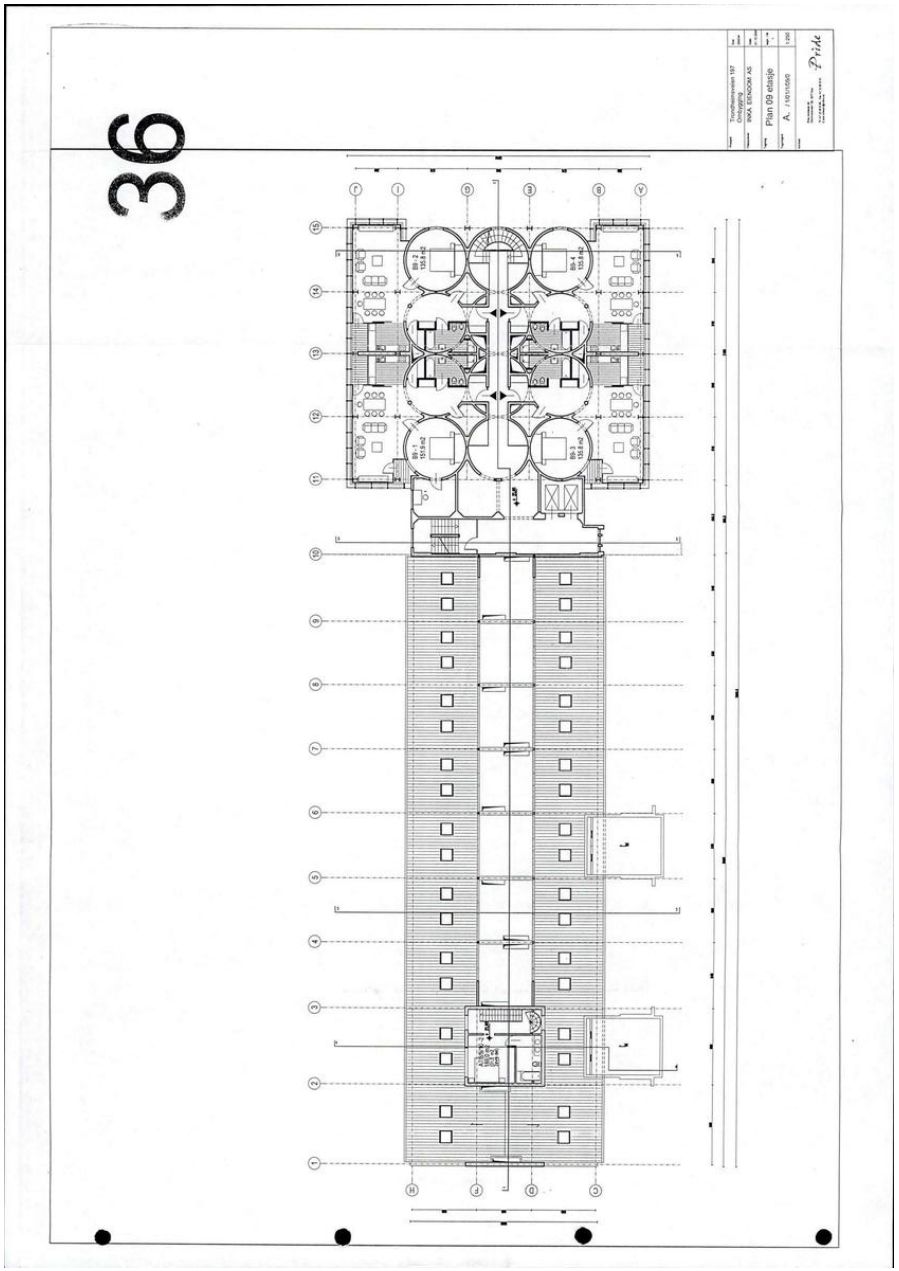
Den enkelte er forpliktet til å ha tilfredsstillende med brannslukningsutstyr i leiligheten, og brannvarslere som fungerer. Det er ikke lov å ta ned eller gjøre endringer på det sentrale brannvarslingsutstyret som er plassert i bruksenheten.

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.

***


36
Pride
Plan 09 etasje
A. 1161/1550

760-1918
2

Byggeanmeldelse.

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der paa gaards-nr. 82-83 bruks-nr. 3.-3.4.5.14.
parcel av Sinsen Gaard, ved Grefsen.
skal utføres byggearbeider overensstemmende med ~~vedlagte~~ tidligere oversendte tegninger.

~~Vedlagte~~ tidligere oversendte tegninger 1 sæt hvite og 1 sæt blaakopier av facader (3tegninger)
forskalingstegning (1tegn.). Fundamenter og last etagegulv (1 tegn.)

Bygningens flateindhold Hovedbygning 796 m.² tilsammen
Uthus m.²

Bygningens bestemmelse Kornmagasin for Statens Provianteringsdirektorat.

Bygningens høide 23.2 m. til gesims over skinnetop paa sidespor.-

Etagernes antal og høide 6 etager og en loftsetage. last etage er 4.2 m. høi.
2den - 6te etage 3.0 m. høi.

Grundens beskaffenhet Fjeld.

Kloak og drainering Anmeldes av autoriseret rörlægger.

Fundamentering og kjeldermure utföres av beton.

Isolation 2 lag pap med isolationsmasse.

Bygningsmateriale Beton og jernbeton.
Takkonstruktion av træ.

Indredning i kjelleren Installeres transportbaand.

Indredning paa loft En del maskinelle arrangements som i de övrige etager.

Trappeantal 2 samt en sækkerutsch.

Taktækning Skifer paa trætak.

Antal piper 1.

Antal tilhørende ildsteder 4 kjeler.

Trukne rokrør

Særegne konstruktioner

Lokum ikke forutsat.

Stald, gjø, grisehus, hønsehus etc.

Kristiania, ~~Aker~~ den 5/8-18.-

Eierens navn: Statens Provianteringsdirektorat.

Anmelderens navn og adresse: A/S Elektrokemisk Atlas, adr: Toldbodgt 24.

Ansvarshavende: A/S Elektrokemisk Atlas ved Jon Alten, adr: Toldbodgt. 24.

§ 14 instk. D.j.nr. 259.18. Kornmagasin ved St. Arvoniken nye facadetegninger

BYGGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 760- 1918

Bilag 1

§ 14 vedtat 1/11 18.

~~St. B. jnr. 436-1918~~ 8.18

Ekspeditions-Dokument

angaaende Kornmagasin

paa gr.-nr. 82-83 br.-nr. 3. 4. 5. 14 Sinsen

tomt nr. 1 til gate nr.

Eier: Staten.

Ansvarshavende: Ingeniør Chr. Nestad.

Indlevert 5 august 1918 Attestert 21/5. 1919

622-B-1918
AKER

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 10. august 1918.

Johaarde
for bygningschefen

622-B.

Tilbakesendes hr. bygningsinspektør [illegible] til partegning [illegible] bygningsutvalget blev godkjendt av [illegible] i møte 1 juli d.a.

Kloakbetenkning [illegible] bedes vedlagges.

Akers overingeniørkontor, den [illegible]

Arnesen

J.nr. 760/1918.

Forelægges for bygningskommissionen i anledning av det anmeldte trappbygg paa taket.

Foruten at være stridende mot bestemmelserne i bygningslovens § 33 finder man opbygget skjæmmende, hvorfor det foreslaas at facadetegningerne tilbakesendes til omarbeidelse for takopbyggets vedkommende; dette maa utføres av ildfast materiale.

Akers bygningschefs kontor 7 august 1918.

Joh. S. Munch

Fremlagt i sak no. 3811
ved Akers bygningskommission i møte 8. august 1918, hvor der besluttedes:

"Bygningschefens indstilling tiltrædes."

Akers bygningschefs kontor 10 august 1918.

Joh. S. Munch

Mdd. a/s Elektrokemisk Atlas 10/8.18. Gj.
Telefa. a/s Elektrokemisk Atlas 10.8.18. Gj.

J.nr. 760/1918.
Bil. 13,16.17.19,20.21.22,24.25,27.

Gr.nr.82,83, br.nr.3,4.5,14, parcel av Sinsen,
ad. kornmagasin tilhørende Staten.

Akers reguleringskommission har godkjendt bygningens beliggenhet som angit paa situationsplanen, bilag 11, med bemerkning, at da der for tiden ikke foreligger nogen oplysning om tomtens avgrensning, forbeholder man sig at dette spørsmaal senere forelegges for reguleringskommissionen til godkjendelse.

Bygningskommissionen har tillatt at bygningen opføres i 6 etager med den i anmeldelsen angivne høide.

I henhold hertil og til erklæring av 29. august 1918 fra Proviantforvaltningsdirektoratets tekniske avdeling angaaende kornets lagring approberes anmeldelsen med de under 22/8, 14/9 og 28/9.1918 indsendte beregninger paa følgende betingelser :

Samtlige grundmure maa føres ned paa fast fjeld. Konstruktionerne maa utføres saaledes at følgende tilladelige paakjendinger ikke overskrides :

Jern i armeret beton	1000 kg/cm²
Beton	40 " "
" (søiler)	25 " "
Tre	100 " "

Den i beregningen fundne paakjending av 124 kg/cm² for taksperrene kan derfor ikke tillates. Nyt forslag til taksperrer maa indsendes.

Gulv og vægger maa armeres og støpes i forbindelse med hinanden. Piper og ildsteder maa opføres efter lovens forskrifter. Særskilt anmeldelse av kjølerne maa indsendes. Taarn og takopbygg maa utvendig beklædes med mindst 5 cm. tyk cement-rabitzpuds.

Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser samt vedlagte specielle byggeregler.

Kloak- og brandreglementets bestemmelser samt forskrifter for gateopbrudelsen vedlægges. Kjøren maa rette sig efter formandskapets avgjørelse i anledning av det indsendte andragende om midlertidig fritagelse for opbrudelse av gate. Byggetilladelseskort kan ikke utstedes forinden erklæring fra en av Akers bygningskommission godkjendt ansvarshavende er indsendt.

Efter konferance med departementet meddeles herved at forsaavidt den som ildfast taktækningsmateriale godkjendte takpap ikke kan erholdes, maa taket kun tækkes med andet lovbestemt ildfast materiale. Krumtaksten o.l. tillates saaledes ikke benyttet.

Akers bygningschefs kontor 8 oktober 1918.

Joh. S. Munch

Hr.ing.Jon Alten.

J.nr. 760/1918.

Den under 9. oktober 1918 ansøkte takkonstruktion godkjendes.

Akers bygningschefs kontor 12 oktober 1918.

Joh. S. Munch

Mødd.A/S.Elektrokemisk Atlas 12/10.18. Gj.

Wilh. Wiekelsø

Gr.nr. 82,83, br.nr.3,4.5,14, Sinsen,
ad. kornmagasin tilhørende Staten.

Herved skal man tillate sig at meddele at Deres forslag av 21/10 1918 angaaende utbedring av det utførte arbeide tiltrædes med følgende bemerkninger :

Undersøkelsen og reparationen maa foregaa i den utstrækning, som bygningsvæsenet maatte finde paakrævet.

Forskaling maa ikke anbringes, før bygningsvæsenets tilladelse er indhentet.

De forankringsjern, som i strid med de approberte tegninger og beregninger ikke er ført ind i 1ste etages vægger og søiler, maa forbindes med disses armeringsjern.

Prøvebelastningen maa utføres i den utstrækning og paa saadan maate, som av bygningsvæsenet senere vil bli fastsat.

Til forslaget om fremgangsmaaten ved utførelsen av den restere betonstøpning haves intet at bemerke under forutsætning av, at den anvendt puks største dimension ikke overstiger 5 cm.

Ingeniør C. Rustad godkjendes som ansvarshavende for kornmagasinet i sin helhet istedetfor ingeniør Alten, likesom man gaar ut fra, at opsynsmand Tronsen ikke faar videre befatning med arbeidet.

Byggetilladelseskortet maa indsendes til rettelse.

Akers bygningschefs kontor 22 oktober 1918.

Joh. S. Munch

A/S. Elektrokemisk Atlas,
Toldbodgt. 24.

Wilh. Wiekelsø

J.nr. 760/1918.

Til skrivelse av 23/10.1918 haves intet at bemerke - dog under forutsætning av, at den indvendige beklædningsmur ikke paabegyndes, forinden ytterveggen er reparert paa forsvarlig maate. Specielt henledes opmerksomheten paa de i skrivelse herfra av 22. ds. nævnte forankringsjern.

Akers bygningschefs kontor 24 oktober 1918.

Joh. L. Munch

Medd. A/S.Elektrokemisk Atlas 24/10.18. Gj.

Wilh. Nickelsen

Skrivelse sendt Kommerm. Nordfeldt 30/10.18. Gj.

I anledning skrivelse av 14. februar 1919 meddeles :

Prøvebelastningen skal utføres paa følgende maate :

a. Ved prøvning av et helt felt skal prøvelasten

$Pr_1 = 0{,}5\ g + 1{,}5\ p$

b. Ved prøvning av en del av et felt, skal den belastede del ligge midt i feltet, have en længde lik spændvidden og en bredde lik 1/3 av spændvidden - dog mindst 1 m.

c. Ved prøvning av bjælker maa lasten anbringes centrisk over bjælken i hele spændvidden og i en bredde av 1/3 av denne - dog mindst 1,o m.

Ved b og c skal prøvelasten

$Pr_2 = g + 2\ p$

g - er egenvegten.

p - er nyttelasten forhøiet med 50 %.

d. Ved prøvning av søiler skal disse utsættes for en belastning, der motsvarer de tilladelige paakjendinger :

for jern som armering 1000 kg/cm².

" beton i søiler 1/10 av brudbelastning.

Alle betonkonstruktioner, som skal prøves, maa være mindst 45 døgn gamle.

Akers bygningschefs kontor 17 februar 1919.

Joh. L. Munch

Medd. A/S.Elektrokemisk Atlas 17/2.19.Gj.

Wilh. Nickelsen

760/1918. S.

I anledning skrivelse av 5. mars 1919 og under henvisning til mundtlig konferance med herr ingeniør Gregussen Vogter meddeles :

Paa betingelse av, at der av provianteringsdirektøren paa eierens statens, vegne avgis erklæring om :

1. at gulvene ikke vil bli utsat for støtvis eller rystende paakjending,
2. at der ved automatiske indretninger blir sørget for, at kornbelastningens største høide blir 1,70 m.

finder bygningsvæsenet at kunne gaa med paa at nyttelasten blir indført med den i beregningen opgivne værdi - 1200 kg/m² - i formlerne for prøvelastens størrelse.

Forøvrig henholder man sig til de under 17. februar 1919 opstillede betingelser.

Akers bygningschefs kontor 25. mars 1919.

Medd. A/S. Elektrokemisk Atlas 25/3.19. Gj.

Wilh. Nickelsen

I anledning av skrivelse av 18. mars 1919 angaaende jernbetondragerne over mittkanalen i kjælderen bemerkes :

I henhold til de indsendte tegninger og beregninger, hvorefter paakjendingen paa jern ikke blir over 1000 kg/cm² og paa beton ikke over 40 kg/cm², finder bygningsvæsenet at kunne gaa med paa andragendets indvilgelse under forutsætning av, at det i skrivelsen nævnte gjærde opsættes.

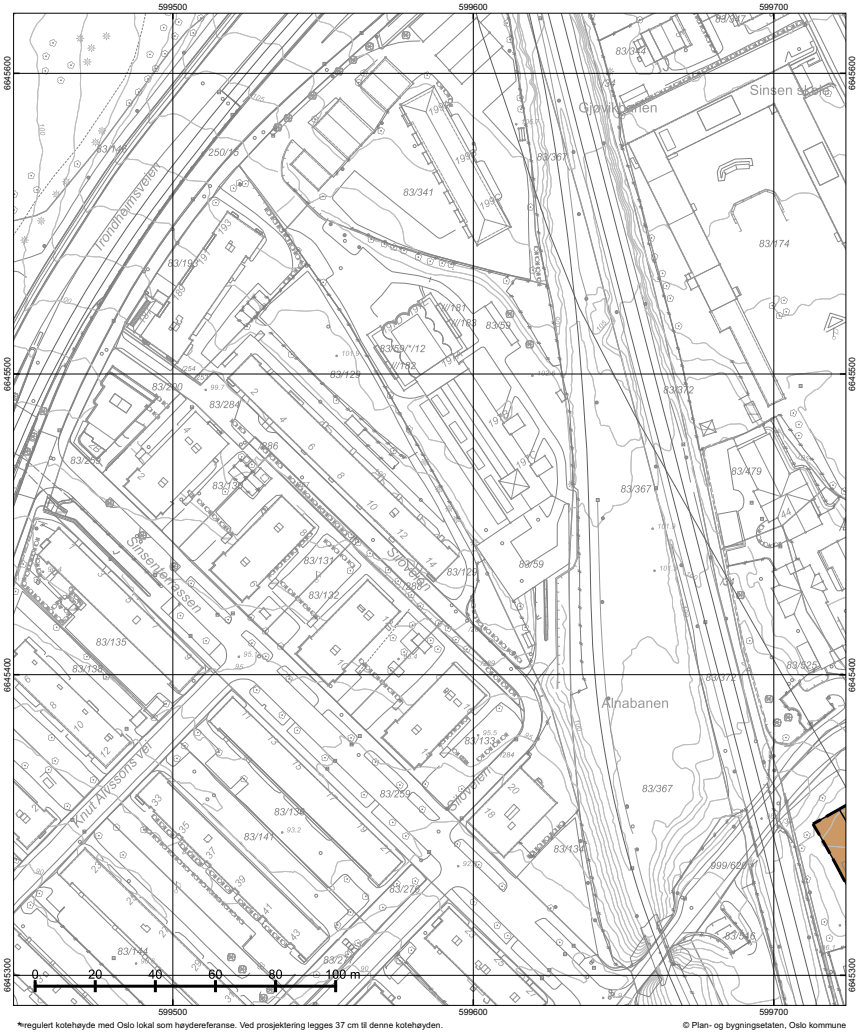
De blotlagte jern maa beskyttes mot rust ved indpudsning i cement.

Akers bygningschefs kontor 26 mars 1919.

Joh. L. Munch

Medd.A/S.Elektrokemisk Atlas 26/3.19. Gj.

Wilh. Nickelsen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

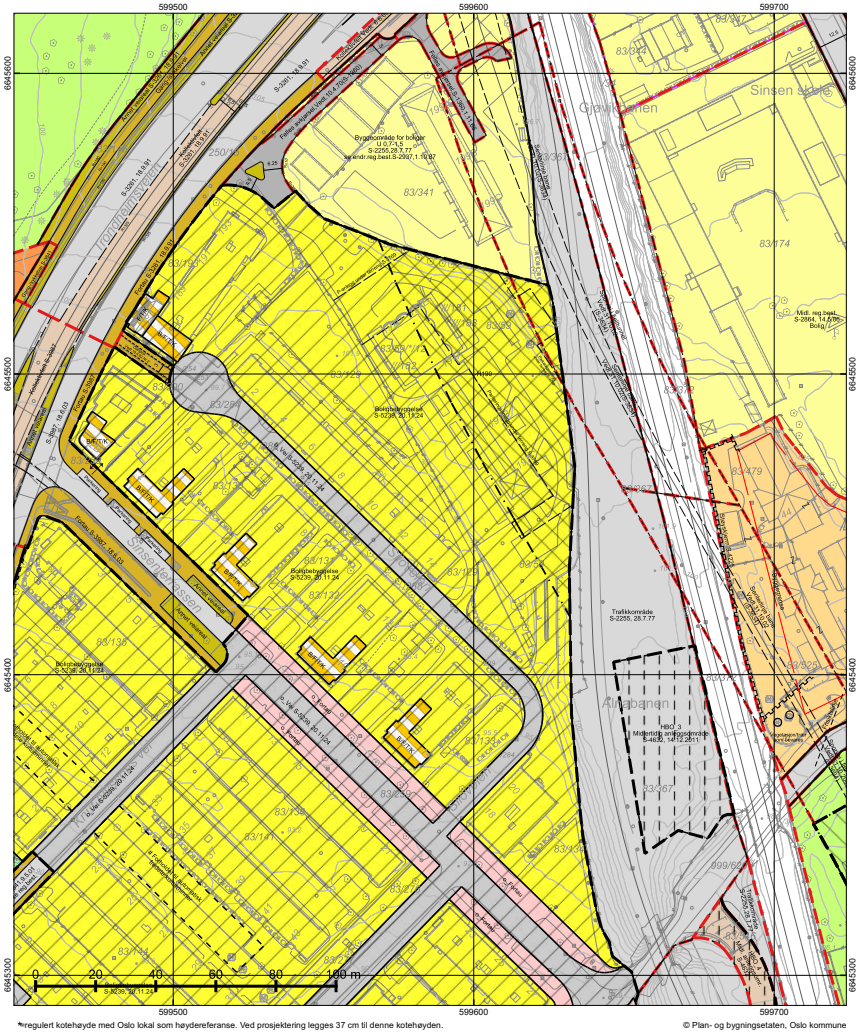
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327709/ 86507186
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 197A
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
Ronnebærsveien
Gjøvikbanen
Sinsen skole
Sinsenveien
Knut Alvssons vei
Ensjøveien
Ensjøvannet
Ensjøvannsparken
Alnabanen
Byggeområde for boliger U.G.7 t.3 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best.S-2097, 1.10.97
Trafikkområde S-2255, 28.7.77
Boligbebyggelse S-5238, 20.11.24
Bolig
Bolig/kontor
Bolig/forretning
Kontor
Kontor/forretning
Kontor/forretning/bevertning
Kontor/bevertning
Bevertning
Bevertning/forretning
Forretning
Forretning/kontor
Forretning/bevertning
Forretning/kontor/bevertning
Forretning/kontor/bevertning/bolig
Forretning/bevertning/bolig
Forretning/bolig
Kontor/bolig
Kontor/forretning/bolig
Kontor/bevertning/bolig
Kontor/forretning/bevertning/bolig
Bevertning/bolig
Kontor/forretning/bevertning
Kontor/forretning/bolig
Kontor/bevertning
Kontor/bolig
Forretning/kontor/bevertning
Forretning/kontor/bolig
Forretning/bevertning
Forretning/bolig
Bevertning/kontor
Bevertning/forretning/bolig
Bevertning/kontor/bolig
Bevertning/forretning/kontor
Bevertning/forretning/kontor/bolig
Bevertning/kontor/forretning
Bevertning/kontor/forretning/bolig
Bevertning/bolig
Bevertning/forretning/kontor
Bevertning/forretning

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

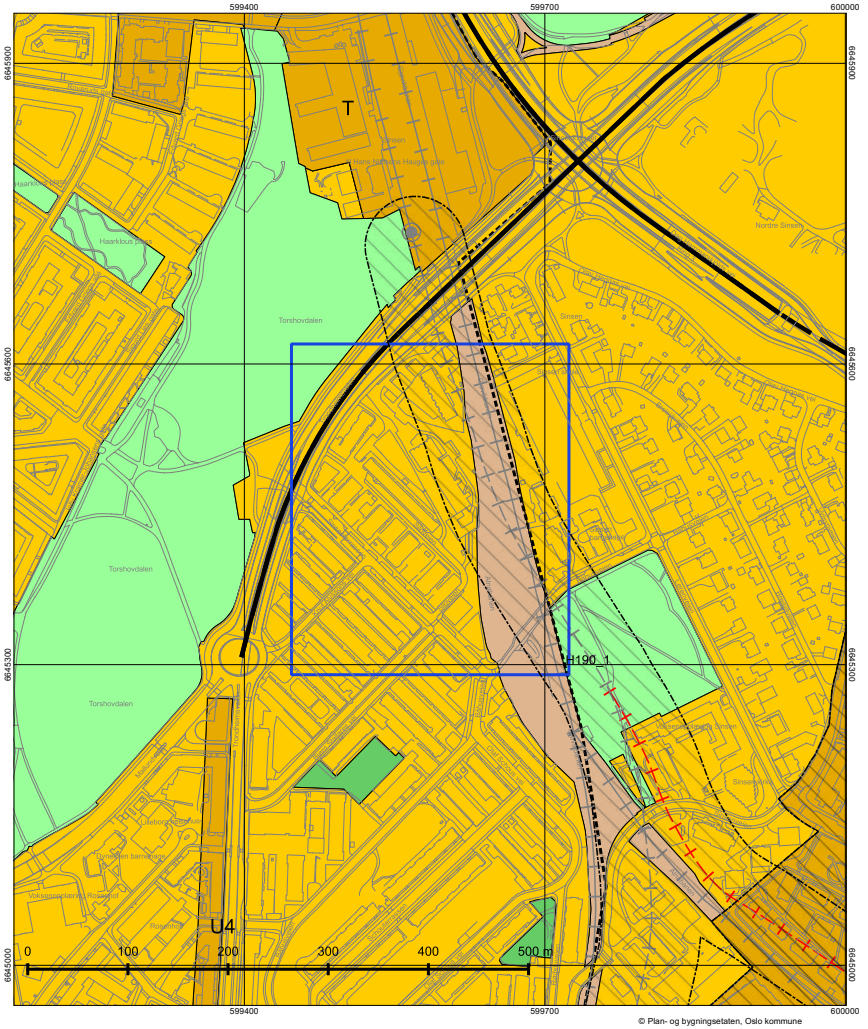
- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



Oslo

Dato: 10.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327709/86507186
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

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

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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

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 vinduåpning 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0166/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trondheimsveien 197A 0570 OSLO

Betegnelse: Gnr 83, bnr 59, snr 151 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no