

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Trondheimsveien 197 A
0570 OSLO
Gnr./Bnr.: 83/59
Seksjonsnr. : 172
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 195 m²

Totalt bruksareal (BRA): 195 m²

Befaring

Befaringsdato: 06.08.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Christensen

Mobil: 91170791

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	06.08.2024
Referansenummer	15060917
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-24-0153
Hjemmelshaver/selger	Darren Clifford
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Darren Clifford
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	15.08.2024 09:42

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Trondheimsveien 197 A
Postnummer/sted	0570 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	83/59
Seksjonsnr.	172
Tomt	Eiet tomt: 6818 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet			2004

Byggemåte

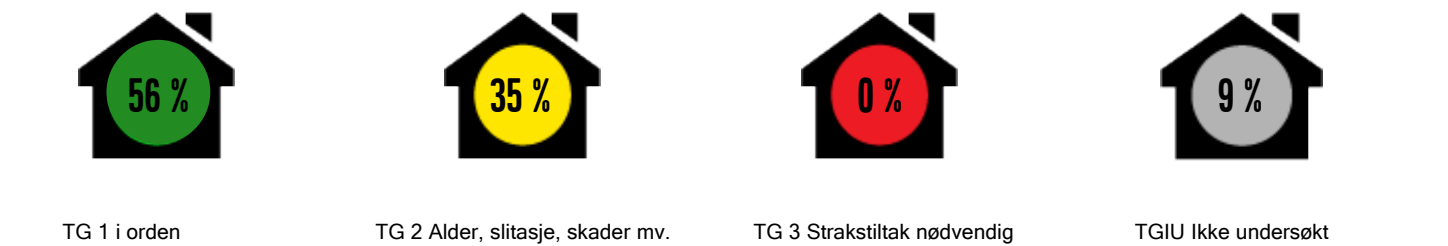
Selveierleilighet tilhørende Sinsen Panorama Sameiet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Sameiet består av 182 seksjoner og har felles tomt. Fellesområder opparbeidet med asfalterte veier, plenareal og diverse beplantning. Felles takterrasse.

Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger av pussede/ malte flater og glass. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/ membran (taket er ikke besiktiget). Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Entrédør til hybel i brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass vurdert til å være fra 2004. Vinduer med karmen av PVC og to-lags glass i spisestue. Oppvarmet med elektrisitet og gasspeis. Tilluftsventiler i vinduer i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Boligblokk over 15 etasjer samt kjeller.
Leilighet over 3 etasjer beliggende i byggets 13.-, 14.- og 15.Etasje.
13.Etasje består av entré, kjøkken, spisestue, bad, soverom og teknisk rom.
14.Etasje består av gang, stue, bad og to soverom. Utgang fra stue til takterrasse.
15.Etasje består av entré, stue/ kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad hybel		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Annet	8	
Våtrom - Bad hoveddel 13.etasje		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Bad hoveddel 14.etasje		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Kjøkken - Hybel		Ventilasjon	11	
		Annet	11	
Øvrige rom		Overflater gulv	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - 13.-, 14.- og 15.Etasje		Skjevhetmåling	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
		Dører	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
15.Etasje	32			32	
	Entré, stue/ kjøkken, bad og soverom				
14.Etasje	72			72	20
	Gang, stue, bad og to soverom				Takterrasse
13.Etasje	86			86	
	Entré, kjøkken, spisestue, bad, soverom og teknisk rom				
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	190	5		195	20
Total bruksareal: 195 m²					

Kommentar til areal

Arealet på terrasse er ikke nøyaktig oppmålt grunnet plassbygget skap, buet vegg og begrenset mulighet for oppmåling.

Opphøyet gulv/plassbygget seng i 15.etasje er medregnet i boligens bruksareal.

Soverom 2 i 14.Etasje har en størrelse og utforming som kan begrense tiltenkt funksjon.

Leiligheten inneholder 185 m2 P-ROM og 5 m2 S-ROM (teknisk rom).

Rapport

Våtrom - Bad hybel

Bad opplyst til å være fra år 2020. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i malt flate med taklampe. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap med belysning over servant. Vegghengt toalett. Dusjnise med dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Fukt i tilliggende konstruksjoner			
	Fukt i tilliggende konstruksjoner		Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 51,3 %, temperatur 25,1 grader C og duggpunkt 14,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.	
	TG 2		Ventilasjon	
			Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.	
			Vannrør	
			Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert. Redusert vanntrykk ved tapping. Bør undersøkes av rørlegger.	
			Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	
			Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/ redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.	
			Sanitærutstyr / innredning	
			Servantskap har fuktskader. Servantskap bør skiftes ut.	
			Overflater gulv	
			Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Sprekk i flis ved dør. Tiltak bør påregnes.	
			Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	
			Det kan ikke verifiseres om det er etablert tilstrekkelig tettesjikt bak innebygget sistene. Fare for fukt i konstruksjon. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.	
			Fallforhold (gulv)	
			Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.	
			Annet	
			Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførende håndverker, materialvalg eller tekniske løsninger.	

Våtrom - Bad hoveddel 13.etasje

Bad fra 2004. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakt over servant. Vegghengt toalett. Dusjkabinett med hånddusj. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 50,9 %, temperatur 23,9 grader C og duggpunkt 13,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	-----------------------------------	--

	TG 2	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under dusjkabinett er tilfredsstillende.
		Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
		Fallforhold (gulv)	Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Våtrom - Bad hoveddel 14.etasje

Bad fra 2004. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakt over servant. Benkeskap og høyskap. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med vegg av glassbyggerstein. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 49,0 %, temperatur 25,4 grader C og duggpunkt 14,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	-----------------------------------	--

 TG 2	Vannrør	Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet må etableres.
	Overflater gulv	Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Det er stedvis motfall på gulvflater mot terskel. Fare for vannansamling.

Kjøkken - Hoveddel

Åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning fra 2004 med kjøkkenøy og glatte fronter. Benkeplater i tre. Oppvaskkum med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter over benk. Frittstående kjøleskap med fryser og frittstående oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet

	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Kjøkken - Hybel

Åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter. Laminerte benkeplater. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Malt flate og stikkontakt over benk. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper under oppvaskkum.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Avløpsrør - Innredning

 **TG 2** Ventilasjon Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.

Annet Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

 **TGIU** Vannrør Lekkasjestopper er ikke koblet til på befaringstidspunktet.

Øvrige rom

Hybel:
Gulvflater belagt med parkett. Vegger og himlinger av malte flater. Downlights i entré/ stue/ kjøkken. Glatte innerdører.

Etasje 14:
Gulvflater belagt med parkett. Vegger av malte flater. Himlinger av malte flater. Downlights i trapperom og stue. Glatte innerdører. Garderobeskap på soverom.

Etasje 13:
Gulvflater belagt med fliser og parkett. Vegger og himlinger av malte flater. Downlights i himling. Glatte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré. Garderobeskap på soverom og bod.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 **TG 2** Overflater gulv Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Fuktskade på gulv i spisestuen ved vindu. Tiltak bør påregnes.

 **TGIU** Innfelte/gjennomgående installasjoner Det er ikke foretatt demontering av utstyr, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.

Innvendige trapper

Trapper og rekkverk av tre/ metall og glass.

 **TG 2** Innvendige trapper Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Etasjeskiller - 13.-, 14.- og 15.Etasje

Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: spisestue, trapperom, stue, soverom 1 og stue/kjøkken i hybeldel.



TG 2

Skjevhetsmåling

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i spisestue, 10 mm i trapperom, 11 mm på soverom 1.

Forøvrig ingen merknader i de andre rommene som er målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerstammer med stoppekran plassert i himling på bad 14. etasje. Fordelerskap med stoppekraner plassert i bad hybel. Tilknyttet felles varmtvann. Oppvarmet med elektrisitet og gasspeis. Tilluftsventiler i vinduer i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran



TGIU

Ventilasjon

Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).

Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Annet

Sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet og vurdert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom i hybel og i bod hovedetasje. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: DD. MM. JJ
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke kursfortegnelse eller oversikt over antall sikringer i sikringsskap hoveddel.
---	--	---

Brann

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkingsapparat.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere
---	--

Dører og vinduer

Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Entrédør til hybel i brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass vurdert til å være fra 2004. Vinduer med karmen av PVC og to-lags glass i spisestue.

 TG 2	Vinduer	Vinduer har overflatebehandling. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til takterrasse. Gulvflate belagt med gressteppes og terrassebord. Plassbygget benker og skap. Rekkverk av metall. Rekkverkhøyde er målt til 1,02 meter.



Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rekkverkhøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

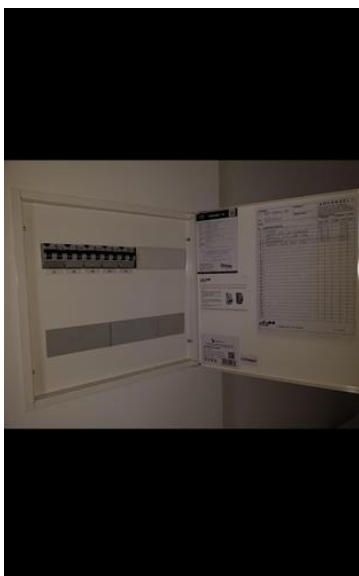
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



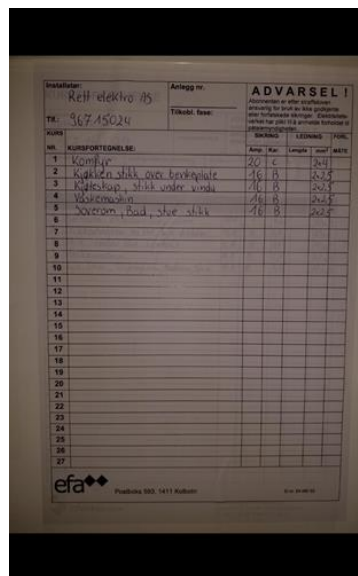
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad hoveddel]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad hybel]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap hybel]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt hybel]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap hoveddel]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199240153
Adresse	Trondheimsveien 197 A		
Postnr.	0570	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2år og 6 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige forsikring	Polise/avtalenr	73524385
Selger 1 Fornavn	Darren	Etternavn	Clifford
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?		☐ Nei ☒ Ja	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER
EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

There was a leak in the ground floor bathroom in 2023 that was fixed

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Fjellhamar Bygg

Bad

Det er opprettet et nytt bad i 2 etg.

Badet er bygget opp etter dages krav fra BVN og Tek 17.

Oppbygging innvendig vegger bad

Bac finer 15 mm

Bac våtromsplate

Schönox Ha Smøremembran

Flis

Schönox SF-Design Fug

Schönox As Slikon

Oppbygging gulv

Cm Optimal ink armering og varmekabel

Schönox 1k-DS membran

Flis

Schönox SF-Design Fug

Schönox As Slikon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Can provide documentation

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Rental properties are allowed in the building

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

FJORD EIENDOMSMEGLING AS
v/Eirik Kjølstad Sandberg
Operagata 61A, 0194 OSLO
E-post: eks@partners.no

7912608

5519/172

01.07.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.06.2024.

Boligselskap: 5519, Sinsen Panorama Sameiet
Organisasjonsnr: 986.535.586
Eier: Darren Jeffrey Clifford Sandra Clifford
Leieobjekt: 172
Seksjonsnummer: 172
Adresse: Trondheimsveien 197 A, 0570 OSLO
Hjemmeside: <http://www.sinsenpanorama.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 73524385.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (01.07.24)
* OBOS02-98208040650 A		2.922.765,-	19 år	12		Flyt	7,35%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 11.447,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 10.998,-
Kabel-tv 449,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	2.034,-	2.524,-	43.982,-	61.260,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98208040650	58.394,-	477,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 59.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 17.06.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie tlf.22 86 59 37 ev. pr. e-post: Kathrine.W.Sie@OBOS.no.

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 de 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:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

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

Det ble foreslått 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.

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 Aleksander 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

*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

*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

*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)*

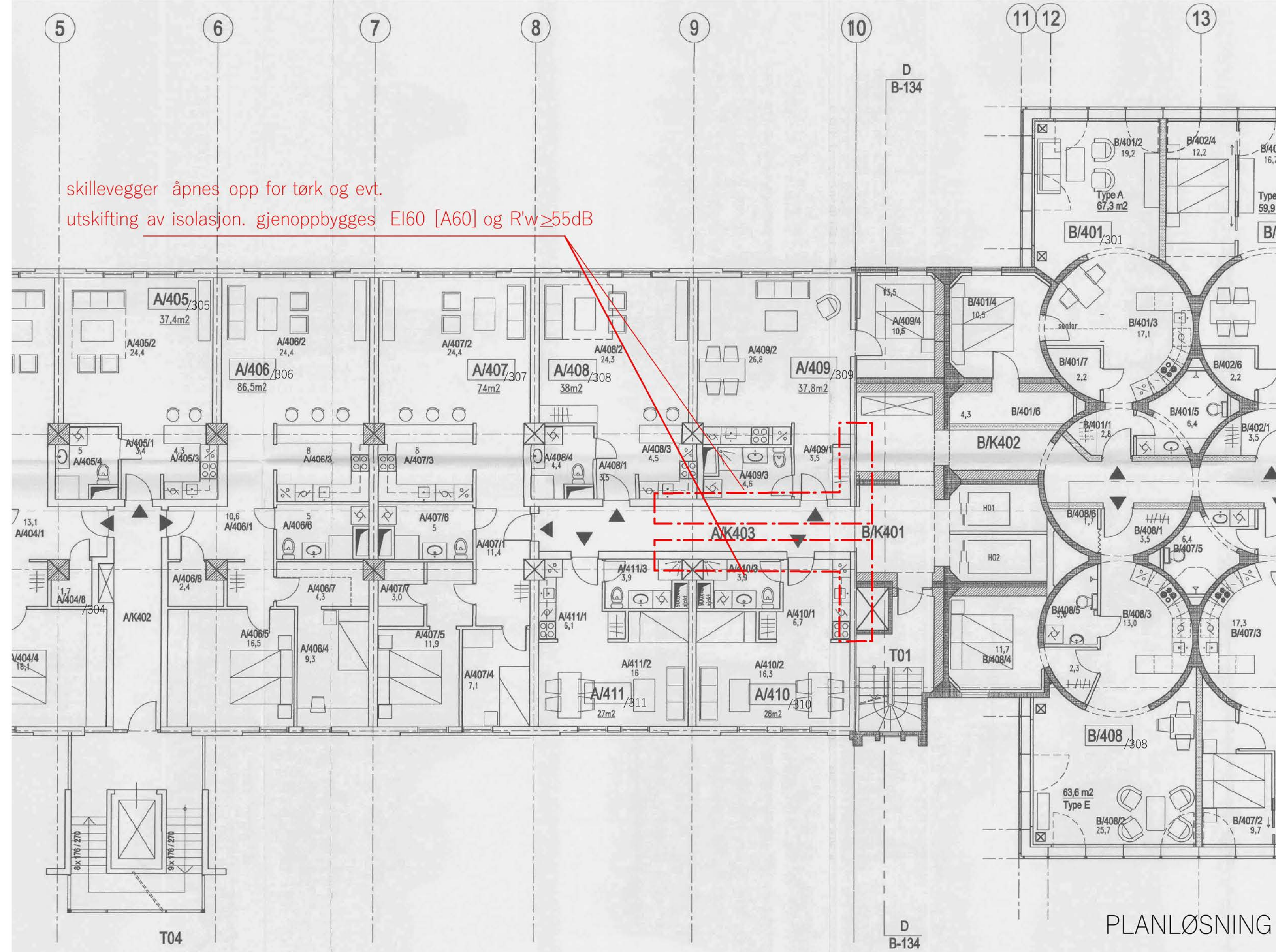


Verification

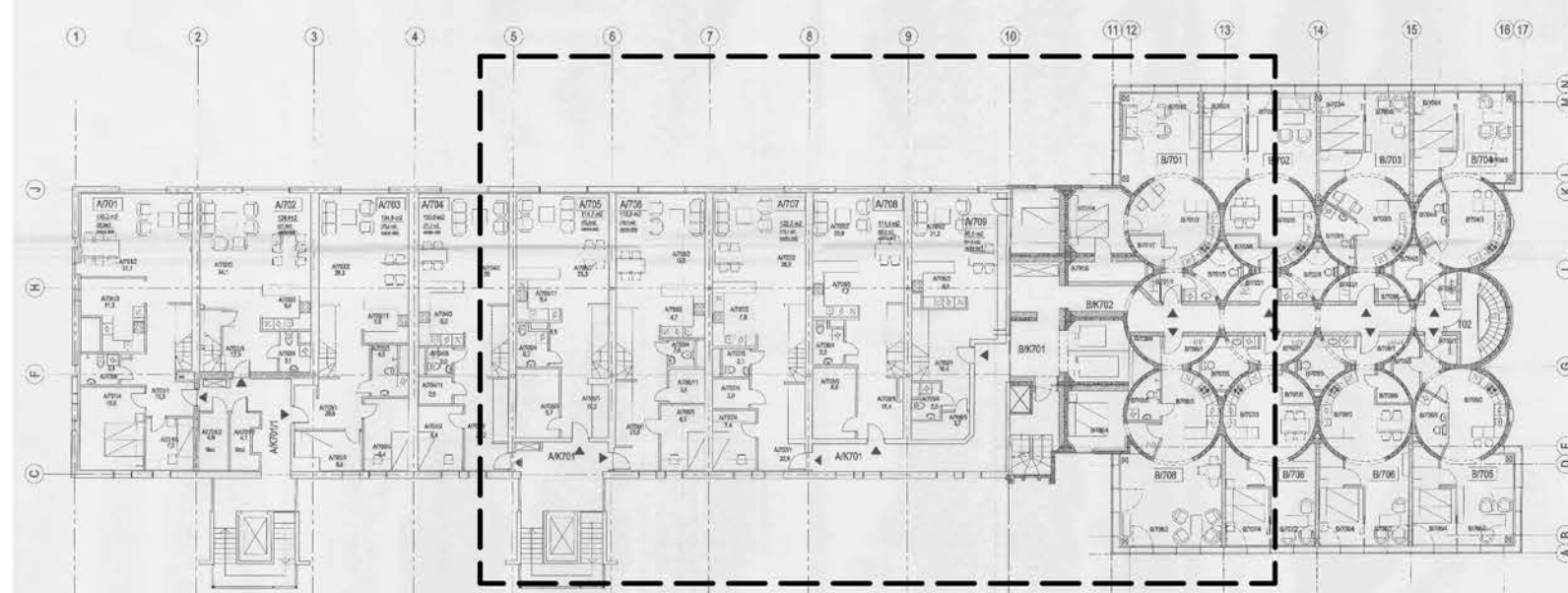
Transaction 09222115557516160694

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>





PLANLØSNING OG UTFORMING UENDRET



OVERSIKT

REV.	DATO.	ENDRING.	AV.	TILTAKSADRESSE			TEGNINGEN UTARBEIDET AV	 BTI KONSULT AS	BYGGETEKNISK KONSULENT OG INGENIØR	
				TRONDHEIMSVEIEN 197b						
				(Gnr./Bnr. 83/59)						
				TEGNINGEN GJELDER						
				<u>SØKNAD/ _</u>						
				<u>EKSISTERENDE</u> + NY SITUASJON						
				plan 3. + 4.etasje						
				<u>Oppdragsgiver:</u> RECOVER AS				<u>Ansvarlig søker:</u> BTI Konsult AS		
				DATO	TEGNET AV	KONTROLL AV	TEGN.NR.	REV.		
				04.04.24	GG	intern	24019 - 1604			



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Follo Arkitektkontor - Inger Svindahl
Vardeveien 11
1450 NESODDTANGEN

Dato: 16.08.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200902778-22
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tore Syvert Haga

Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 197 C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.08.2011 av:

Tore Syvert Haga - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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 kjølede 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.



Ekstraordinært Årsmøte 2023

5519 Sinsen Panorama Sameiet

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 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



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.



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 etablerer fibernett i boligselskapet



Fiber avsluttes i et fibermodem i hver leilighet



En Wifi6 ruter leveres og settes opp for alle



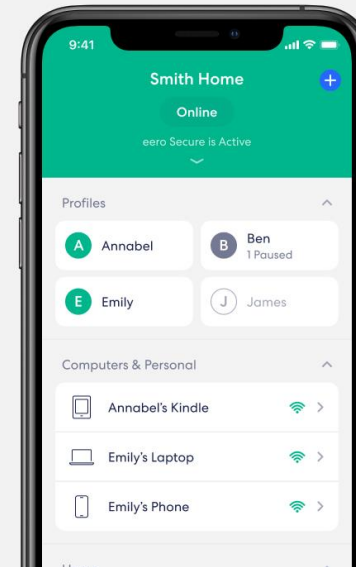
Internett + WiFi



**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**

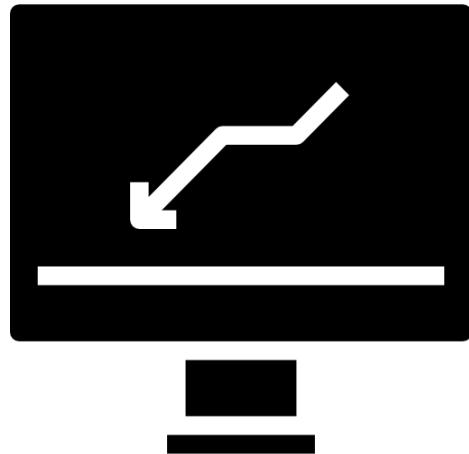
TV



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).

Løsninger tilpasset våre endrede medievaner



Nesten 60 % nedgang i bruk av lineær TV siden 2017

**Vi ønsker å
velge innhold
selv!**

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

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

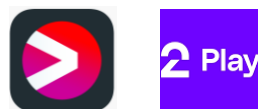
Kanalpakker inkl. TVboks fra:
Favoritter 3: 199,-

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

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

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 & Strømming – 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](https://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)



Ubegrenset lagring

Lagre så mange digitale bilder og filer du ønsker, helt kostnadsfritt



Personvern i verdensklasse

Få en sikker norsk skytjeneste med norsk personvernlovgivning



Alltid tilgjengelig

Se bildene på den enheten som passer deg - del enkelt med venner og familie

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



**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-portalene 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@styretrommet.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 fusjonerer 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 seksjonseierens 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 bredbåndstelefon. 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@styreverrommet.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 lufter lekkasjer 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 respektive 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 eksternt 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 for 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 strømsstøtten 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.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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,

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

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



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 originalen?

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

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/
Espen Bjørk /s/

Albert Langnes Andreassen /s/ Harun Begluk /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 skattetrekkkonto 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

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: GODTGJØRELSE 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 forurenses. Det er også et problem at folk kaster fra seg sigarettneiper 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 år
- 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 nødlýsanlegg
2015	Nytt adgangssystem
2014	Ventilasjonsrens
2014	Oppgradering av lys i boarealene i 9.etg

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

Org.nr: 986 535 586

Sist endret på ordinært sameiermøte 13.03.2008

Sist endret på ordinært sameiermøte 06.04.2011

Sist endret på ordinært sameiermøte 04.04.2013

Sist endret på ordinært sameiermøte 03.04.2014

Sist endret på ordinært sameiermøte 21.04.2016

Sist endret på ordinært sameiermøte 26.04.2017

Sist endret på ordinært sameiermøte 25.06.2021

Sist endret på ordinært sameiermøte 04.05.2022

1. EIENDOMMEN- FORMÅL

Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 11.07.2003.

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

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

Sameiebrøken bygger på BRA for enheten.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens 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. DISPOSISJONSRETTE 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 unødige 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 parabolantennener 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 besluttet 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. Seksjonseierens 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 brannslukningsapparat
- d) Skap, benker, innvendige dører med karm
- 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. Denneplikten 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 vedlikeholdspunkt 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 insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter 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 varslings 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 godkjenning 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 tvangsfullbyrdsloven 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 resekjonering 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 seksjonseierens 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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 forretningsfører 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.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
TRONDHEIMSVEIEN 197A

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86494152
7912606

Vår ref (Saksnr):

Dato: 28.06.2024

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 59

Vi viser til bestilling av 20240628 for TRONDHEIMSVEIEN 197A.

GNR. 83 BNR. 59

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.11.2023.

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

6814.2 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 5 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



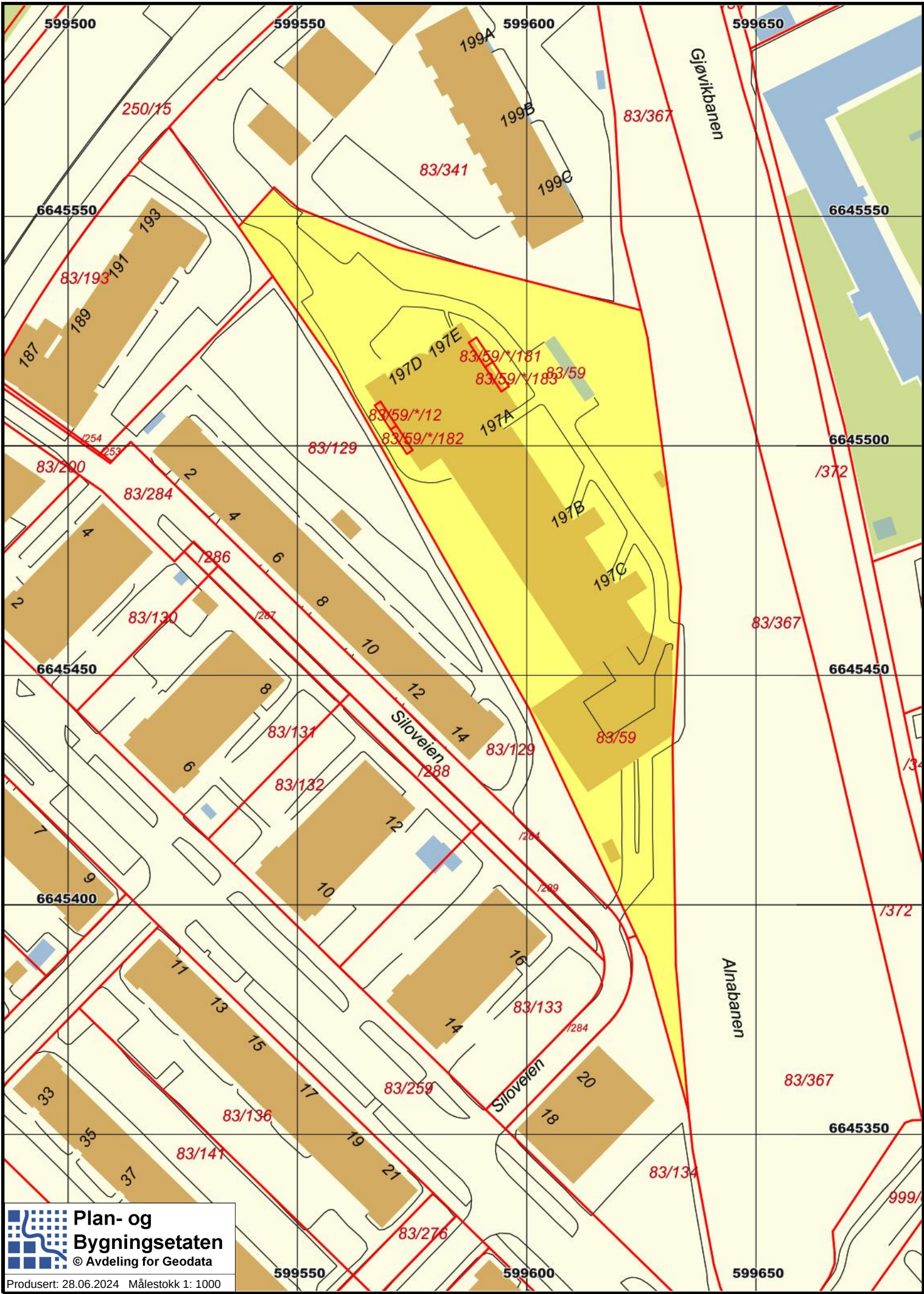
Plan- og bygningsetaten

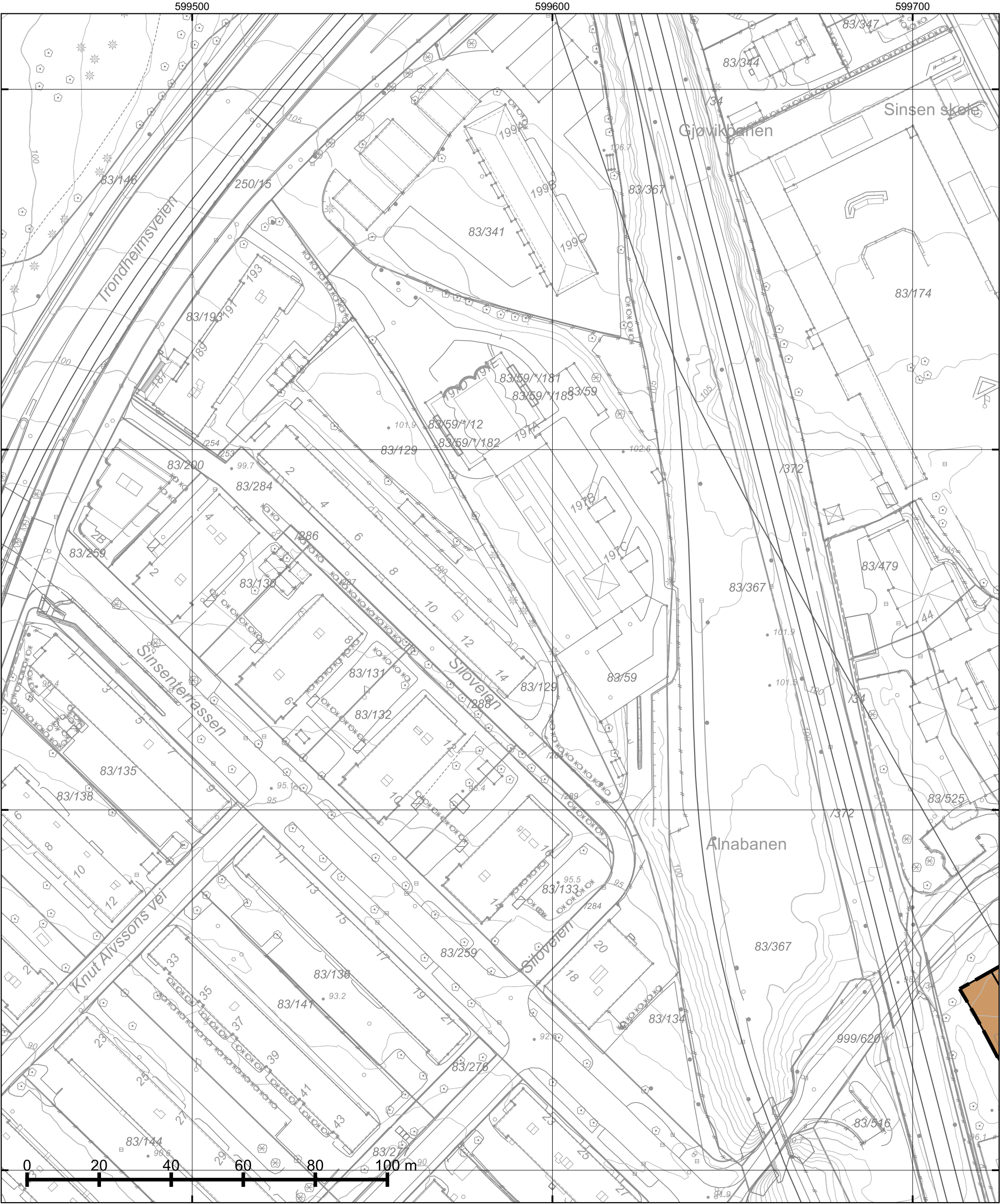
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 28.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32



Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 131923/ 86494152

Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 197A

Gnr/Bnr: 83/59

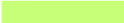
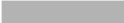
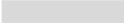
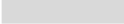
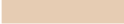
Deres ref.: 61898/ EIKJSA

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	70 - Felles avkjørsel		Inn-/utkjøring
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	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.		

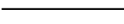
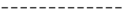
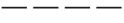
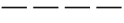
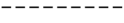
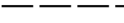
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
	2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg

    | RpBestemmelseOmråde

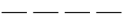
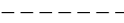
 RpBestemmelseGrense

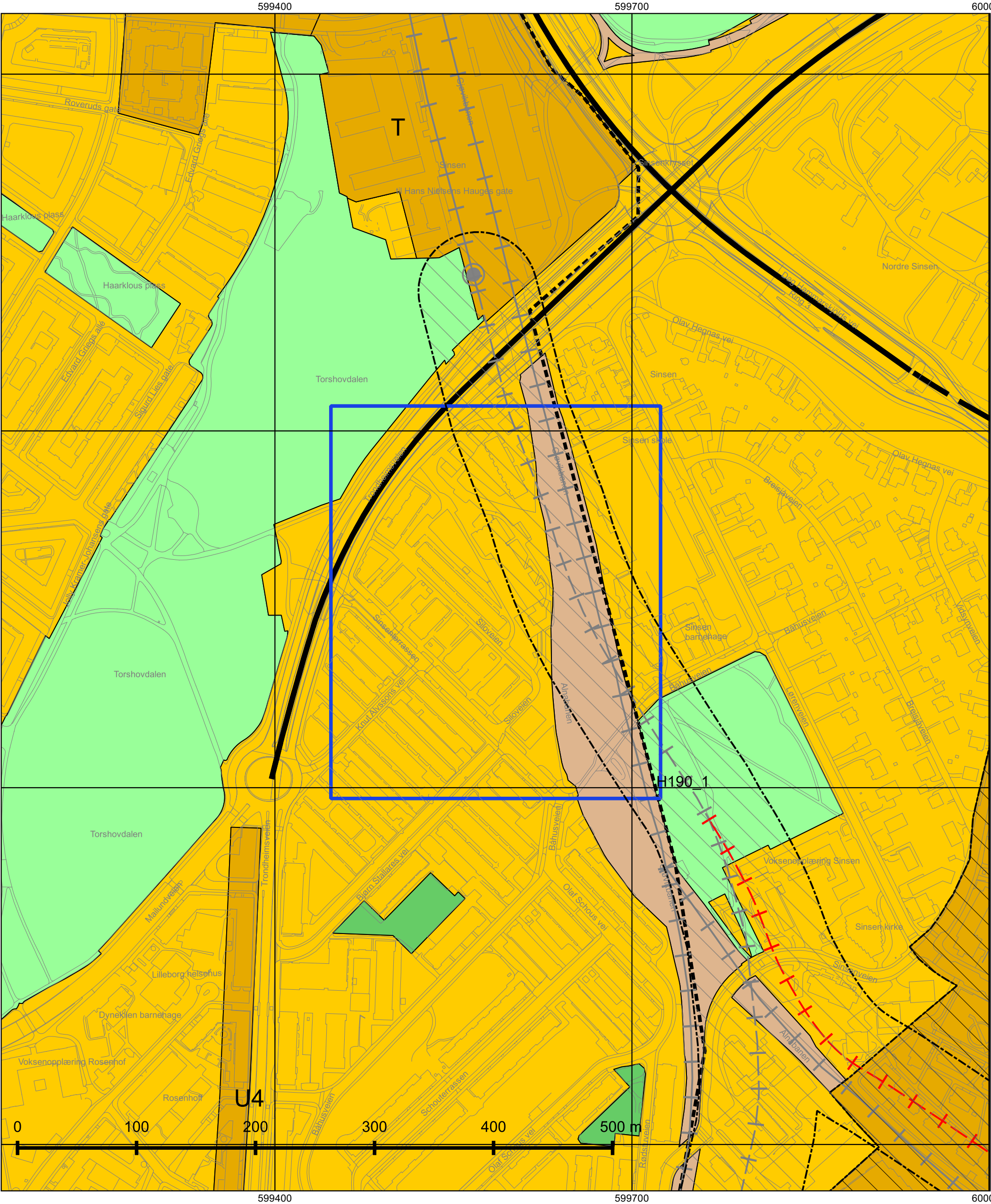
   RpSikringSone

 RpSikringGrense

	70 - Felles avkjørsel
	75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
	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 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrense

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

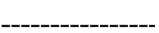
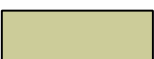
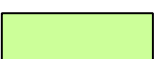
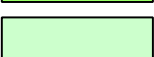
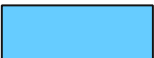
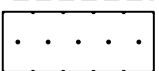
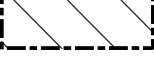
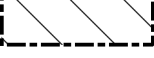
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Frisiktlinje
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 28.06.2024 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 131923/86494152 Deres ref.: 61898/ EIKJSA	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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

S-3769

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Trondheimsveien 197, som omreguleres fra byggeområde for industri til byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 15.03.2000

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199707480](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Fjernet riggområde 29.11.2011

Knytning(er) mot andre planer: 748097

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRONDHEIMSVEIEN 197

- § 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket IIP 98034.
- § 2. FELT A reguleres til byggeområde for bolig.
FELT B reguleres til spesialområde rigg / anlegg med overgang til byggeområde for bolig, når T-baneanlegget mellom Ullevål stadion og Carl Berners plass er tatt i ordinær bruk.
Innen planområdet tillates max TU= 170 %
- § 3. Innenfor felt A skal det så langt eksisterende konstruksjoner tillater det, etableres en leilighetsfordeling på ca 35 % 2-roms, 50 % 3-roms og 15 % 4-roms eller større.
- § 4. Parkering innenfor planområdet skal anlegges i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
Parkeringsanlegg under terreng kan bygges innenfor viste grenser.
- § 5. Krav til tiltak mot trafikkstøy fra vei og bane skal tilfredsstilles i henhold til de laveste grenseverdiene som er angitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
- § 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes utomhusplan.

83, 59. G.
15.

10. juli 1937.

Statens kornforretning,

Oslo.

Garasjer på gar. 83, bnr. 59, Sinsen, Østre Aker,
tilhørende Statens kornforretning.

I henhold til skriftlig erklæring av 8. juli 1937 om ikke
å benytte redskapsbod til garasje godkjennes tegning - bilag 15.

Forøvrig efter approbasjon av 29. juni 1937.

M.

AK

G.nr. 83	B.nr. 59
Kartblad	
Bilag nr. 5.	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSSCHEFEN

L.nr. 3029-1937
Dat. 19/5
Antall bilag 4

EKSPEDISJONS - DOKUMENT

angående garasjer (eldre bolgebunkhus rives)

Eier:

Statens Kornforretning

adr.

Sted:

Sinsen

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdigattest
sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Ingeniør Thorolf Fjeld
Bjerregårdsst. 26.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

Gebyr: 29/6.1937.

Tillegg 31/8-1937.

Ferdigattest:

Anmelder:

D. S.

adr.

Regn.

Frankstat

K. Kvern

Overendes Aker facaderåd under henvisning

til bilag nr. 5-7

Aker Kommune, bygningskontrollen den 19/5

458.

19/5

83. 59.

IW.

21. mai 1937.

Staten Kornforretning,

Oslo.

Garasjer på gnr. 83, bnr. 59, Sinsen,
tilhørende Statens Kornforretning.

Herved skal man tillate sig å meddele at saken har
været forelagt Aker fasaderåd som har uttalt :

"Fasadene kan ikke anbefales godkjent. Nye tegninger

må innsendes."

AKER REGULERING 1913-25.5.37	INNS SENET. BILNR. 13
------------------------------------	--------------------------------

Oversendes Aker reguleringsvesen under henvisning

til bilag nr. ang. beliggenheten
Aker Kommune, bygningskontrollen den 20/6-1937.

Jnr. 1913/37.
JBN/IS

Ad tilbygning av garasjer til kornmagasin på
gnr. 83 bnr. 59.

Tilbakesendes herr bygningschefen idet vedlegges er-
klæring angående beliggenheten samt situasjonsplan.

Akers reguleringsvesen, den 2. juni 1937.

83-59. G.
Bilag 7,8,9,10,11.

Statens Kornforretning,

Stortingsgaten 28.

Garasjer på gnr. 83, bnr. 59, Sinsen, Ø. Aker,
tilhørende Statens Kornforretning.

Reguleringsvesenet har anført :

"I anledning anmeldelse av garasjetilbygget på ovennevnte
"eiendom vil der av reguleringsvesenet ikke bli krevet situasjonskart
"eller riss. Beliggenheten kan godkjennes som angitt på medfølgende
"skisse. Minste avstand til nabogrense er 4 m. i omhandlede strøk.
"Opmålingsvesenets påvisning og kontroll er unødvendig. Det nødvendige
"nabovarsel er forutsatt ordnet av anmelderen".

De beregnede dimensjoner for armert garasje overensstemmende
med bilag 7 og 8 kan godkjennes. Planene er ikke overensstemmende med
de av arkitekten innsendte forsåvidt taket angår. (bilag 11).

Til anmeldelsen med nye fasadetegninger - bilag 11 - bemerkes:

Feierluke i garasje tillates ikke. Pipen må ikke ha åpning
mot garasje. Sluk fra garasje tillates ikke som anmeldt medmindre
godkjennelse innhentes fra kloakkvesenet. Hvis redskapsboden skal be-
nyttes til garasje tillates ikke det anmeldte sluk. Der må i tilfelle
avgis skriftlig erklæring om at rummet ikke skal benyttes som garasje.

Forøvrig approberes anmeldelsen på betingelse av at bygnings-
lov av 22/2.1924 med forskrifter og vedtekter befølges. Der henvises
til vedlagte approbasjonsbetingelser.

Byggetilladelse kan ikke meddeles forinnen erklæring fra god-
kjent ansvarshavende er innsendt.

Bygningschefen i Aker den 29. juni 1937.

Regning for gebyr vedlegges og skal man
gjøre opmerksom på at beløpet må være
innbetalt til herredskassereren innen
byggetilladelse kan meddeles.

G.nr. 83	B.nr. 59.
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. 1.	

AKER KOMMUNE

BYGNINGSCHFEN

L. nr. 555-1978
Dat. 20/6
Antall bilag 4

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående innredning av urinal i Linsen
kornmagasin

Eier:

Statens Kornforretnings
Linsen Kornmagasin
adr. Linsen for Oslo

Sted:

Linsen

Ansvarshavende:

Tømmern. Th. Thingstad,
Tollbodgaten 7.

Anmelder:

Ark. Vilhelm Karlson
adr. Lil. Lundsgt 36

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdigattest
sendt:

Veichef (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

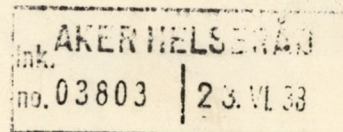
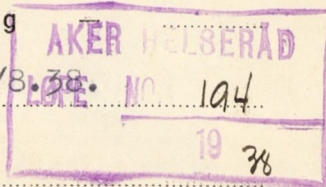
Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring

Gebyr:

Ferdigattest:



Oversendes Aker helseråd under henvisning
til bilag nr. 1-3.

Aker Kommune, bygningskontrollen den 22/6 1978

R. Klevehaug

/B.

Tilbakesendes hr. bygningschefen i Aker.

X På helserådets vegne må man forlange at urinalrum
skaffes en tilfredsstillende ventilasjon såvel ved friskluftsinn
tak som avtrekk.

Der bör anbringes et ventilert forrum.

A K E R H E L S E R Å D 4 juli 1938.

J. Kasser

L. H. H. H.

17218-A.
Tilsett.
4/7.38.
A. W.

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr.

Bilag

§ 14 inrk.

D. j. nr. 259. 18. Kommunagasin vedl.

Aerovikens nye fagadely-
ninger

§ 14 vandet 1/10 18

Se B. j. nr. 436 1918

Ekspeditions-Dokument

Korin magasin

angaaende

paa gr.-nr.

82-83

br.-nr.

3. 4. 5. 14

Suisen

tomt nr.

til gate nr.

Eier:

Staten.

Ansvarshavende:

Ingeniør Eln. Røstad.

Indlevert

5 august 1918

Attestert

21⁹ 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.

Joh. Haarder
for bygningschefen

622-B.

Tilbakesendes hr. bygningschefen under hans-
ning ~~for~~ til partegning herfra den 3. juli d.a. som
beliggenheten blev godkendt av reguleringskomiteen
onen i mødet 1. juli d.a.

Kortbeskrivelsen under og forklaringen for over-
beholdelse vedlægges.

Akers overingeniørkontor, den

11. aug. 1918

Carmen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Inka Eiendom AS
Hausmannsgate 19
0182 OSLO

Dato: 03 MARS 2003

Deres ref:

Vår ref (saks nr): 200011773-78
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Terje Moe

Arkivkode: 531

Byggeplass: TRONDHEIMSVEIEN 197

Eiendom: 83/59

Tiltakshaver: INKA eiendom AS

Adresse: Hausmanns gate 19, 0182 OSLO

Søker: Pride Architects AS

Adresse: Drammensveien 130, 0277 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Bruksendring

BRUKSTILLTELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for: Akse 1-7, kornlager og garasje anlegg

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen rimelig tid.

Ved nybygg med egen adresse må sorthvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart

Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
overing.

Terje Moe
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver.



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postinottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Pride Architects AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 04 JUL 2003

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200011773-83
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kåre B. Moltubakk

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 197	Eiendom:	83/59/0/0
Tiltakshaver:	INKA eiendom AS	Adresse:	Hausmanns gate 19, 0182 OSLO
Søker:	Pride Architects AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ hele tiltaket.

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen ferdigattest kan gis.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sum ferdig
Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:

Dato: 24.10.2014

Fra:

Saksbehandler: Erik Rolt

Saksnr: 200011773-96

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

TRONDHEIMSVEIEN 197

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Arbeidets art

Tilbygg til kornmottak

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Trondheimsveien 197	Gnr.83, bnr.59	81/105

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

Statens Kornforretning
Stortingsgt. 28

Siv.ing. Thode Holm
c/o A/S Høyer Ellefsen
Rolf Olsens vei 26

OSLO 1

2007 KJELLER

☐ KV/SR

9. oktober 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt varsling for kontroll herfra.
Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen

KV
Bygningsinspektør

Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

IKT-ELEKTRO AS
Brobekkveien 104
0582 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201601076-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Tommy Monge

Dato: 15.03.2016

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 197A	Eiendom:	83/59/0/0
Tiltakshaver:	EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA, v/OBOS eiendomsforvaltning AS	Adresse:	Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	IKT-ELEKTRO AS	Adresse:	Brobekkveien 104, 0582 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Trondheimsveien 197 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.03.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.03.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:

EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA, v/OBOS eiendomsforvaltning AS,
Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, styret@sinsenpanorama.no



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Deres ref.:
Therese Bruun

Vår ref. (saksnr.):
202105208 - 14
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Zeeshan Aziz

Dato: 09.12.2021

Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 197A
Tiltakshaver: GEIR LINDSKOG MATHISEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 83/59/0/0
Søker: MEINICH ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Sammenføring av bruksenheter

Ferdigattest – Trondheimsveien 197 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbakeføring til to boenheter mottatt 30.11.2021.

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

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202105208			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 11. etasje - Opprinnelig, eksisterende situasjon	A202	24.11.2021	11/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

GEIR LINDSKOG MATHISEN, TRONDHEIMSVEIEN 197 A, 0570 OSLO

MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Deres ref.:
Therese Bruun

Vår ref. (saksnr.):
202105208 - 14
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Zeeshan Aziz

Dato: 09.12.2021

Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 197A
Tiltakshaver: GEIR LINDSKOG MATHISEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 83/59/0/0
Søker: MEINICH ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Sammenføring av bruksenheter

Ferdigattest – Trondheimsveien 197 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbakeføring til to boenheter mottatt 30.11.2021.

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

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202105208			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 11. etasje - Opprinnelig, eksisterende situasjon	A202	24.11.2021	11/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

GEIR LINDSKOG MATHISEN, TRONDHEIMSVEIEN 197 A, 0570 OSLO

Befaring utført 17.08.2024

TRONDHEIMSVEIEN 197 A, 0570 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 83 BNR 59 FNR 0 SNR 172 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 3

Meglers verdivurdering

18 740 000

Ekskl. fellesgjeld

58 997

Fellesgjeld

18 798 997

Totalt

P-ROM - ifølge meglervurdering 185 m²

BRA - ifølge meglervurdering 195 m²

Tomt 6769,6 m²

Byggeår - ifølge meglervurdering 2004

Soverom 4

Etasje(r) 15

Fellesutgifter/mnd 11447

 Balkong  Heis  Peis  Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1 Gullhaug Torg 2C, 0484 Oslo	22.12.2023	27 600 000	0	27 600 000	2023	m ²
2 Dyna Brygge 5, 0252 Oslo	30.05.2024	40 300 000	7 032	40 307 032	2014	150 m ²
3 Rostockgata 7, 0191 Oslo	23.05.2024	24 400 000	0	24 400 000	2014	102 m ²

Dette er en sjelden mulighet til å skaffe seg en unik bolig med en eventyrlig utsikt over hele Oslo. Denne leiligheten på toppen av Sinsen Panorama strekker seg over tre etasjer. Med to innganger, i henholdsvis 13. og 15. etasje, begge med heisadkomst, har leiligheten eneboligfølelse og er svært praktisk. Den åpne stuen har imponerende vinduer fra gulv til tak som slipper inn rikelig med lys og gir en ubeskrivelig utsikt. Takhøyden er god, og leiligheten har en stor, luftig takterrasse på 20 kvm som gir sol hele dagen. Hoveddelen er utstyrt med HTH kjøkken, to badrom, og gulvvarme i alle oppholdsrom, gasspeis og sentralstøvsuger.

Det er også en hybel i 15. etasje som kan kobles til leiligheten, og som gir fleksibilitet i bruk. *Muligheter for å leie garasjeplass og gode kollektivforbindelser gjør dette til et svært attraktivt hjem som kombinerer moderne komfort med enestående beliggenhet på toppen av Sinsen panorama.

Eirik Kjølstad Sandberg
Fjord & Partners
eks@partners.no
+47 955 26 400

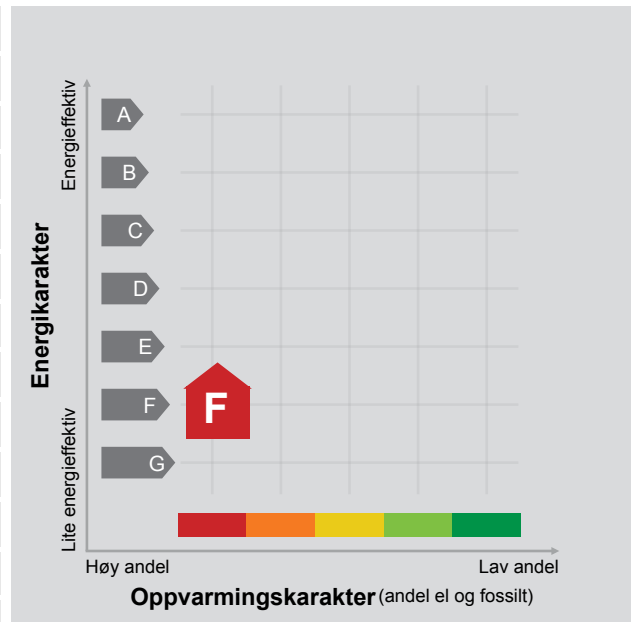


Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 197A
Postnummer	0570
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	172
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80199880
Bruksenhetsnummer	H1301
Merkenummer	1c39d8b4-62d8-4b43-b1fd-8a19d30be8ef
Dato	01.07.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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.energimerking.no.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	
BRA:	75
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.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trondheimsveien 197A	Kommunenummer: 0301
Postnummer: 0570	Gårdsnummer: 83
Sted: OSLO	Bruksnummer: 59
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 172
Bolignummer: H1301	Festenummer: 0
Dato: 01.07.2024 8:44:36	Bygningsnummer: 80199880
Energimerkenummer: 1c39d8b4-62d8-4b43-b1fd-8a19d30be8ef	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

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	23.02.2017

Areal yttervegger	106 m²
Areal tak	75 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	47 m²
Oppvarmet BRA	75 m²
Totalt BRA	75 m²
Oppvarmet luftvolum	497 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 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	62,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	103,9 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

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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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	0,75
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	23.2.2017

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
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	109,3 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	178,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 850 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	224,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 906 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	224,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 850 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	16 850 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 850 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------