

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Trondheimsveien 197A
0570 OSLO
Gnr./Bnr.: 83/59
Seksjonsnr. : 68
Oslo kommune

Areal

Boligblokk.
Bruksareal: 42 m²

Totalt bruksareal (BRA): 42 m²

Befaring

Befaringsdato: 16.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

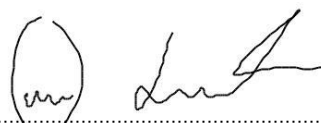
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Owe Fagerlund Leret

Mobil: 48182525

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten 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, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. 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 risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og 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	16.05.2025
Referansenummer	15071606
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0085
Hjemmelshaver/selger	Nikolai René Berg
Bygningssakkyndig inspektør	Owe Fagerlund Leret
Tilstede på befaringen	Nikolai René Berg.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	20.05.2025 14:33

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Trondheimsveien 197A
Postnummer/sted	0570 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	83/59
Seksjonsnr.	68
Tomt	Eiet tomt: 6770 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Boligblokk.	2003.		

Byggemåte

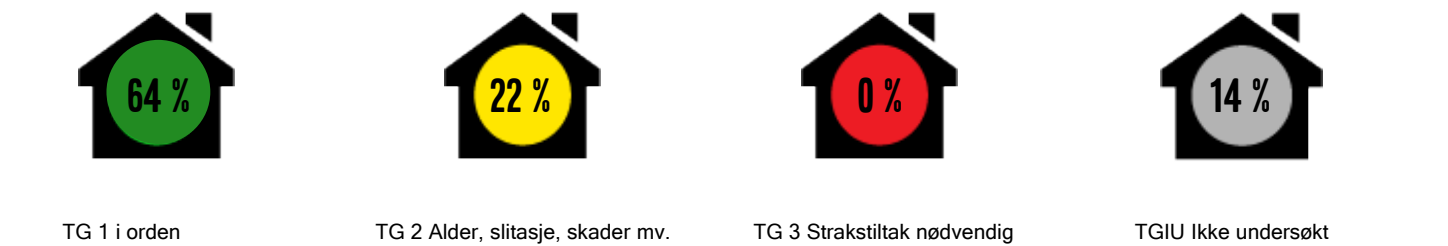
Selveierleilighet tilhørende Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama beliggende i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Boligblokk over 13.etasjer, samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller hovedsakelig av betong. Takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Utvendige fasader forblendet i pusset mur. Leiligheten har entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35dB med kikkehull og sikkerhetslås. Vinduer med 2-lags glass fra 2003. Oppvarming via elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje med adkomst via felles trappeoppgang eller heisadkomst. Leiligheten består av entré, bad, alkove, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vannrør	8	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Vannrør	9	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. 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

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk 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 er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. 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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Boligblokk.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Kjeller, bod.		4		4	
		Bod.			
4. etasje, leilighet.	38			38	
	Entré, bad, alkove, stue og kjøkken.				
SUM	38	4		42	
Total bruksareal: 42 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til 4 m2 (BRA-e).

Leiligheten inneholder 38 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad fra 2003 med fornyelse av innredning i 2022. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate. Servant med ett-greps armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning			
	Fallforhold (gulv)		Lokalfall er vurdert til å være mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av dusjkabinett/badekar med dusjvegger er forholdet ikke vurdert til å være et vesentlig avvik. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men videre bruk av dusjkabinett/badekar forutsettes.	
	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).	
			Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	
			Tilkomst til sluket under badekar er utilfredsstillende.	
			Overflater vegger	
	TGIU		Fukt i tiliggende konstruksjoner	
			Sprekk i fliser ved enkelte områder. Tiltak kan iverksettes ved behov. Med hensyn til at dusjkabinett er installert, så er ikke strakstiltak nødvendig.	
			Overflater gulv	
			Sprekk i fliser ved enkelte områder. Tiltak kan iverksettes ved behov. Med hensyn til at dusjkabinett er installert, så er ikke strakstiltak nødvendig.	
			Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	
			Tettesjiktet og sluk er ikke inspisert og vurdert i sin helhet grunnet redusert tilkomst under dusjkabinett. Videre undersøkelser anbefales når forholdene tilsier det.	
			Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.	
			Fukt i tiliggende konstruksjoner	
			På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.	
			Avløpsrør (ink. sluk)	
			Tettesjiktet og sluk er ikke inspisert og vurdert i sin helhet grunnet redusert tilkomst under dusjkabinett. Videre undersøkelser anbefales når forholdene tilsier det.	

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Induksjonstopp og ventilator med belysning. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Komfyrvakt og lekkasjevarsler er montert.

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

 **TG 2** Vannrør Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminatgulv. Malte vegg-og himlingsflater. Glatte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller - 4. etasje.

Etasjeskiller av betong.

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

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

Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Fordelerstokker for vannrør med stoppekraner plassert på bad. Oppvarming via elektrisitet. Ventilasjon basert på naturlig og mekanisk avtrekk. Naturlig tilluft.

 **TGIU** Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Hovedstoppekran Ikke funksjonstestet. Anbefales utført på generelt grunnlag.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg ved entré.

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 el-fagmann. 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: ikke relevant.

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: 2022.

Foreligger det el-tilsynsrapport 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: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35dB med kikkehull og sikkerhetslås. Vinduer med 2-lags glass fra 2003.



TG 1

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt franske balkonger. Rekkverk av metall.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Bad: 2,31 meter.

Øvrige rom: Ca. 2,52 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

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 bygningsskader, 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 bygningselementer 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 lekk. 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 opplektede 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.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

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.

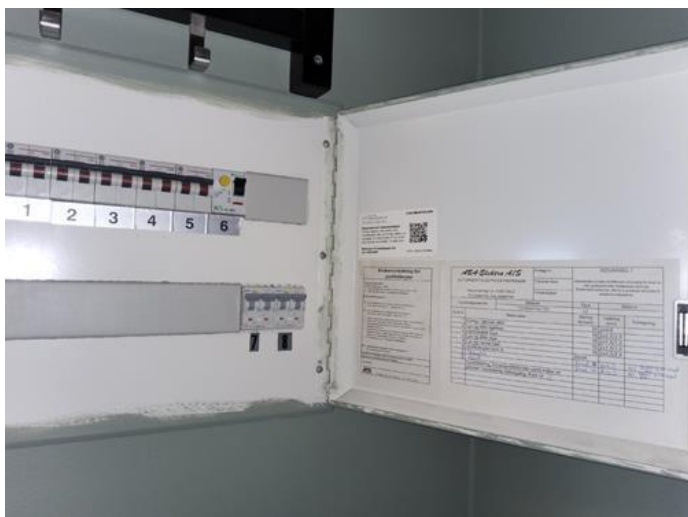
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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, inneklimate, 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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (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 skjevheter 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.



Beskrivelse - [Sikringsskap med kursfortegnelse.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250085
Adresse	Trondheimsveien 197A		
Postnr.	0570	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 0 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige Forsikring	Polise/avtalnr 73524385
Selger 1 Fornavn	Nikolai	Etternavn	René Berg

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

Vannlekkasje (tank til sprinkleranlegg sprakk) i bygget våren 2024, var mistanke om fukt, ble undersøkt grundig og deler av taket på badet fjernet, men fant ingen fuktskader.

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

Recover AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Recover AS sjekket for fukt og byttet ut deler av taket, utført mai 2024. Badet ble pusset opp i 2022, fjernet glassbygggestein, satt inn dusjkabinett, ny vask og inventar. Utført av ufaglært. Satt inn nytt toalett oktober 2024, utført av ufaglært.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Recover AS sitt arbeid ble utført i regi av sameiet. Har forespurt dokumentasjon.

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke søknadspliktig arbeid

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ingen kjente feil

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

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Dobbel automatisk lekkasjesikring inkludert montering som dekker varmtog kaldt vann til kjøkkenkran og oppvaskmaskin. Tilkobling av kjøkkenkran, avløp til kum og tilkobling av oppvaskmaskin. Utført juli 2022.

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

☒ Nei
☐ Ja
Kommentar
Ingen kjente feil

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
Ikke relevant

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei
☐ Ja
Kommentar
Ingen kjente feil

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei
☐ Ja
Kommentar
Ingen kjente feil

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☐ Nei
☒ Ja
Kommentar
Sølvkre observert et par ganger for ca et år siden. Skrudde da opp varmekabler for å tørke ut, ikke sett noe siden.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei
☒ Ja
Kommentar
Vannlekkasje i bygget i mars 2024 da tanken til sprinkelanlegget ble ødelagt.

11. 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
Recover AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Flere leiligheter ble rehabilitert etter vannskade ifbm. lekkasjen i regi av sameiet. Vår/sommer 2024.

12. 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 13.
☐ Nei
☒ Ja, kun faglært
☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Rælingen El-Installasjon AS, Elektris - Boligelektrikeren AS, Ski Boligventilasjon AS.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Rælingen El-installasjon: Ny kurs til stekeovn og mikro på kjøkken. Satt inn ny termostat til varmekabler i stue. Elektris: Koble på støpsel på stekeovn og koble på kabel på platetopp med komfyrvakt. Ski Boligventilasjon AS: Innstallasjon av skapvifte og kjøkkenhette. Alt gjort i juli 2022.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei
☒ Ja
Kommentar
Av arbeidet utført av Rælingen EL og Elektris.

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei
☒ Ja
Kommentar
Alle strikk og kurser ble kontrollert av Rælingen El.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei
☐ Ja
Kommentar
Nei, det finnes muligheter for lading mot betaling i garasjen. Muligheter for leie og kjøp av p-plass.

15. 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, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei
☐ Ja
Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei
☐ Ja

16.1 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

17. 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

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei
☐ Ja
Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei
☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har tilstandsrapport fra 2022, før oppussing.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. 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

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Hørt fra en annen som har observert det i sin leilighet.

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

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 kjøleende 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.

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 unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

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

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

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

Sameiet tillater kameraovervåking.

Det er forbudt å sette opp 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. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Dersom seksjonseieren eller den som seksjonseieren har latt disponere seksjonen har opptrådt grovt uaktsomt i forbindelse med skade, kan seksjonseier bli erstatningsansvarlig for hele skaden.

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

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

Næringsseksjonens 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 reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum

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

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med 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.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GARASJEANLEGGET SINSEN

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

§ 1 - Navn og formål

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Garasjeanlegget Sinsen (heretter Sameiet) og omfatter gnr 383 bnr 1 i Oslo kommune.

Sameiet består av 134 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er seksjonseierne.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

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

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en sin seksjonen. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Styret fastsetter også retningslinjer for fordeling av utgifter til installasjon og bruk av ladere.

På seksjonene er det tinglyst følgende heftelse:

Gnr. 83 bnr. 59 skal ha rett til et bestemt antall biloppstillingsplasser på gnr. 383 bnr. 1 i henhold til gjeldende reguleringsplan og dagens parkeringsnorm. Parkeringsdekningen skal være henholdsvis 1,0, 0,9 og 0,7 plasser per leilighet for 4-roms, 3 – roms og 1 – 2 roms leiligheter.

For å ivareta denne heftelsen gjelder følgende:

Dersom en erverver av en garasjeseksjon ikke eier en seksjon i gnr. 83 bnr. 59, og det ikke finnes tilgjengelige plasser, skal erververen tilby sin plass til leie for markedspris.

Eiere av seksjonen i gnr. 83 bnr. 59 må, innen 3 uker, besvare om det er ønskelig å leie plass til markedspris.

Det totale antallet parkeringsplasser som omfattes av heftelse/leieretten reduseres tilsvarende det antall sameieandeler med parkeringsrett som selges til rettighetshaverne.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av installasjoner på egne seksjon, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

Det er ikke anledning til å vaske biler i garasjesameiet.

Sameiets ansvar:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. 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 utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av bygningsmessige installasjoner skal gjøres i samsvar med styrets retningslinjer.

Det er ikke tillatt å avgrense seksjonen med vegger og port.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Eierseksjonssameiet skal ha forretningsfører dersom styret beslutter det.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

Eierseksjonssameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 8- Årsmøte

Eierseksjonssameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

- A Styrets årsberetning
- B Årsregnskap
- C Valg av 3 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og to velges for ett år.
- D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
- E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkomende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

- A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
- C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser
- D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 2 andre medlemmer, (samt varamedlemmer)

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

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

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 11 – Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 12 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

§ 13 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiel har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

På eiendommen er følgende servitutt tinglyst den 07.07.2003:

Biloppstillingsplass/garasjeplass:

Gnr. 83 bnr. 59 skal ha rett til et bestemt antall biloppstillingsplasser på gnr. 383 bnr. 1 i henhold til gjeldende reguleringsplan og dagens parkeringsnorm. Parkeringsdekningen skal være henholdsvis 1,0, 0,9 og 0,7 plasser per leilighet for 4-roms, 3 – roms og 1 – 2 roms leiligheter.

Seksjonseierne er ansvarlig for at denne forpliktelsen er oppfylt.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sinsen Panorama Sameiet

Møtedato: 01.11.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Sinsen skole

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

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

Møtet ble åpnet av Espen Bjørk.

KONSTITUERING

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kathrine W. Sie foreslått.

Vedtak: Godkjent.

B. Opptak av navnefortegnelse og antall stemmeberettigete/godkjenne fullmakter

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

C. Valg av en person til å føre protokoll

Som fører av protokoll ble Kathrine W. Sie foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D. Valg av minst én seksjonseier som sammen med møteleder signerer protokollen.

Som protokollvitne ble Espen Lønli foreslått.

Vedtak: Godkjent.

E. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

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

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

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

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

Møtet ble hevet kl.: 19.30

Protokollen signeres av

Kathrine W. Sie /s/

Møteleder/ fører av protokollen

Espen Lønli /s/

Protokollvitne



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



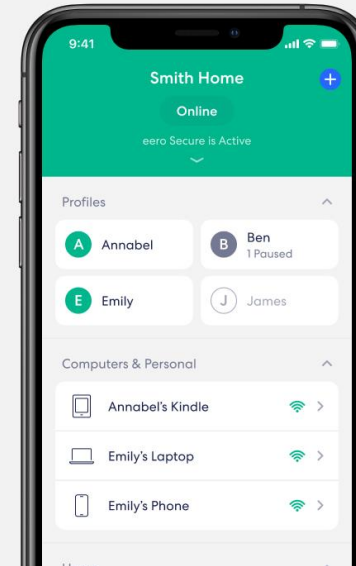
Internett + WiFi



**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**

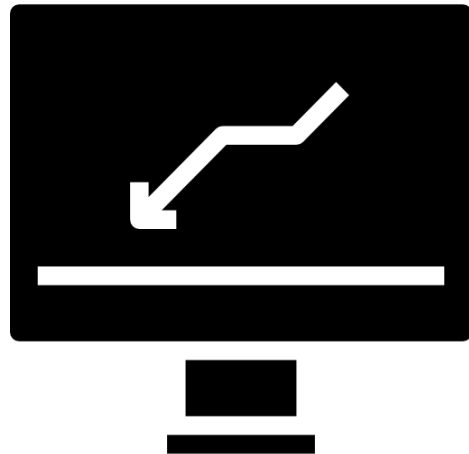
TV



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

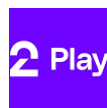
Kanalpakker inkl. TVboks fra:
Favoritter 3: 199,-

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 oppussingsmaterieell, 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 strømsøtten 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
DRIFTSINNTÆKTER:					
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 DRIFTSINNTÆKTER		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
FINANSINNTÆKTER/-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.

<u>Styret - På valg</u>	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
<u>Styret - Ikke på valg:</u>			
Alf-Erik Vollen	2023-2025		Ikke på valg
Albert Andreassen	2023-2025		Ikke på valg
<u>Varamedlemmer: - På valg</u>			
Hassaan Ali	2023-2024		
Savon Omar	2023-2024		
<u>Valgkomiteen: - På valg.</u>			
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.

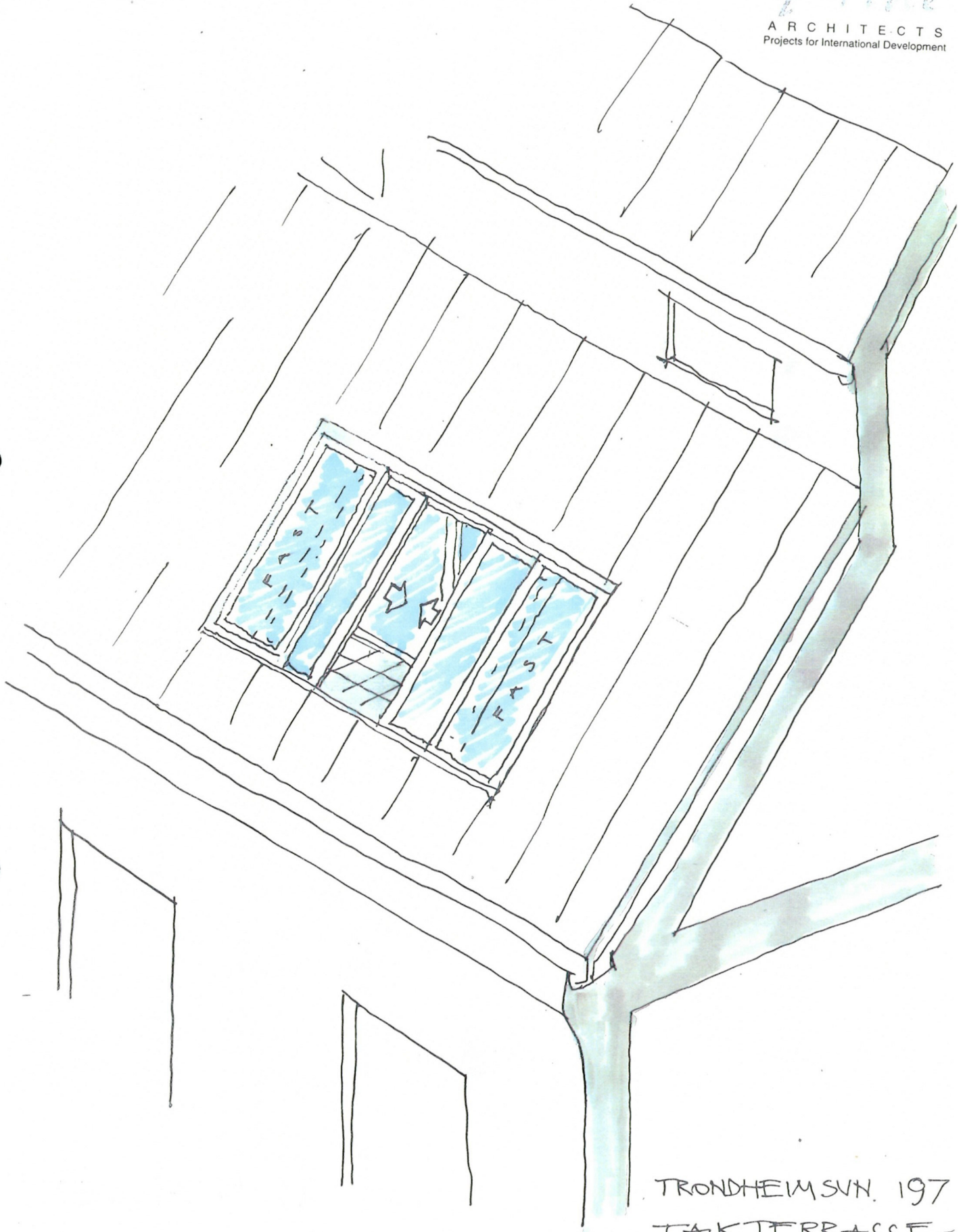
2024	Avsluttet ombygging av bilbutikk til fire nye leiligheter (i regi av eier av snr 12) Service på sprinkleranlegg og ombygging av glycolanlegg på loft i Kornsiloen Utskifting av en rekke røykvarslere som ga feilmelding.
2023	Utbedret luftlekkasjeproblematikk/byggefeil for 9 leiligheter i kornlageret
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

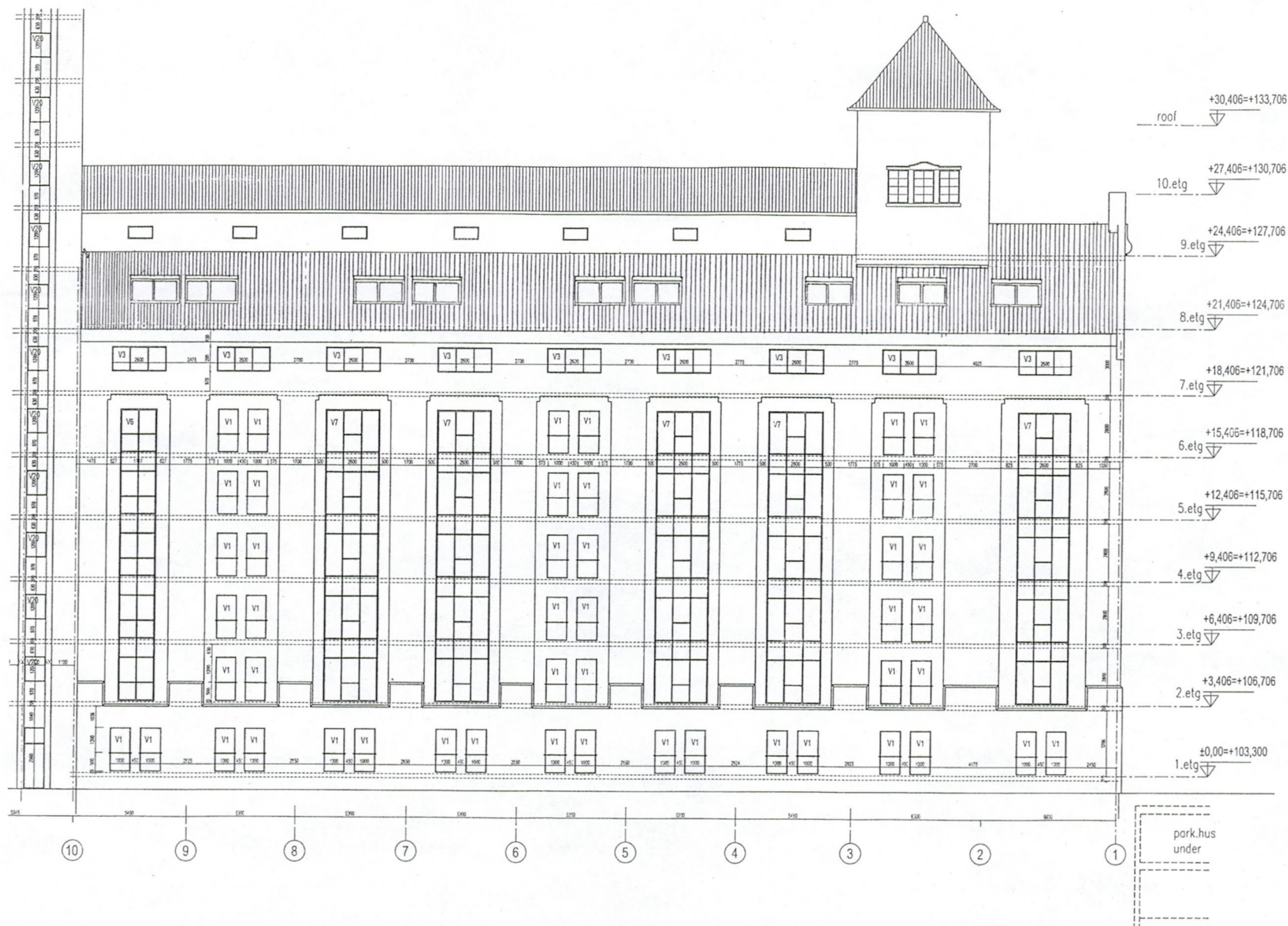
2013	Nye postkasser i alle oppganger.
2012	Bytte av kaldtvannspumper,
2012	Platting og levegger i 1. etasje Bygging av platting med tilhørende levegger for alle 9 beboere i første etasje i kornlageret vendt mot sør, se årsmøteinnkallingen for mer informasjon.
2011	Bytte av varmtvannspumper
2011	Nye utelamper 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



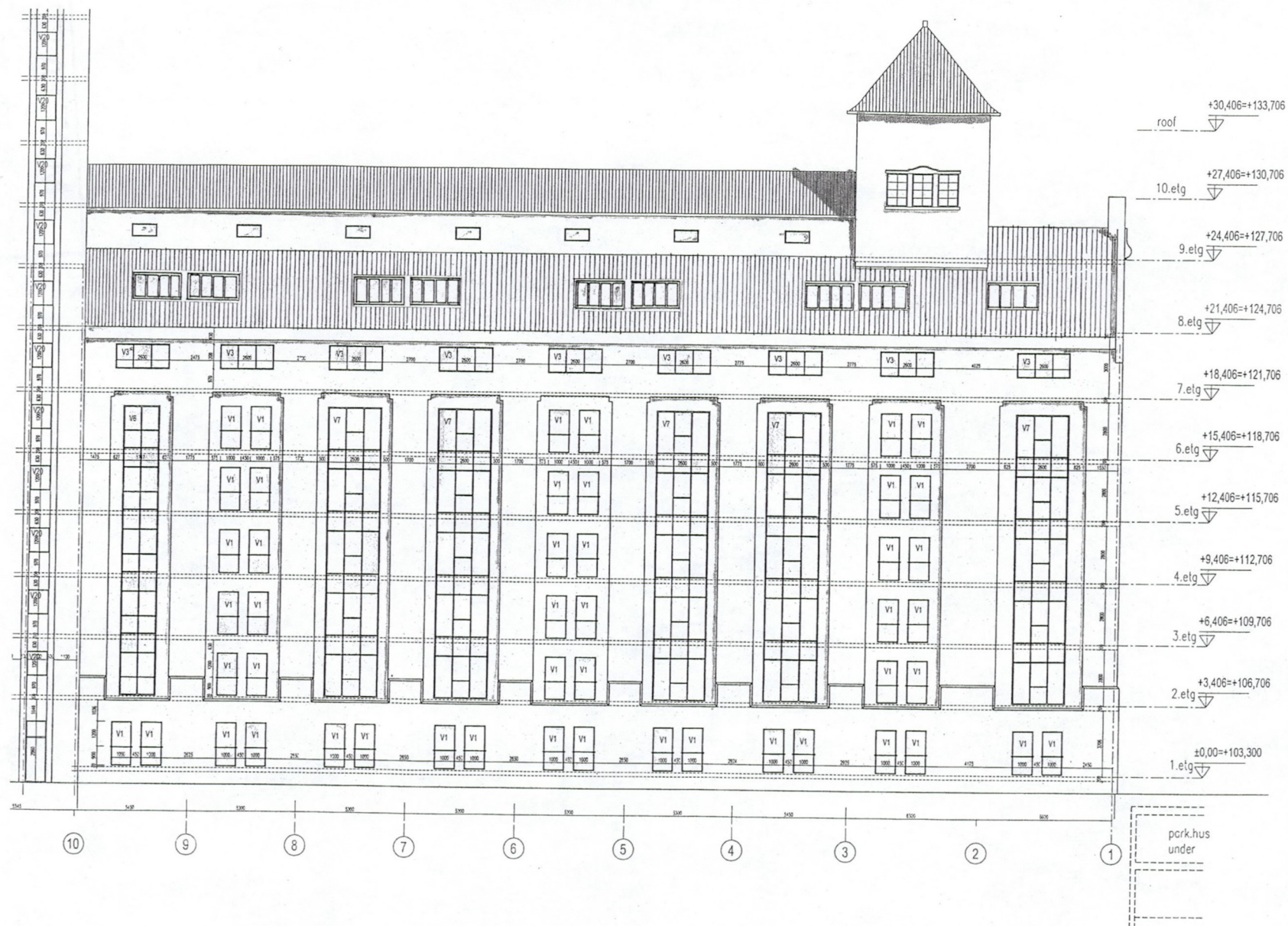
Prosjekt	SAK 2000-026	Grr.	83
TRONDHEIMSVEIEN 197, OSLO		Brr.	59
OMBYGGING			
Tegning		Dato	07.02.02
OPPRISS MOT VEST M/ TAKTERRASSER		Skala	1:200 (A3)
SKISSEFORSLAG	ALT.1		



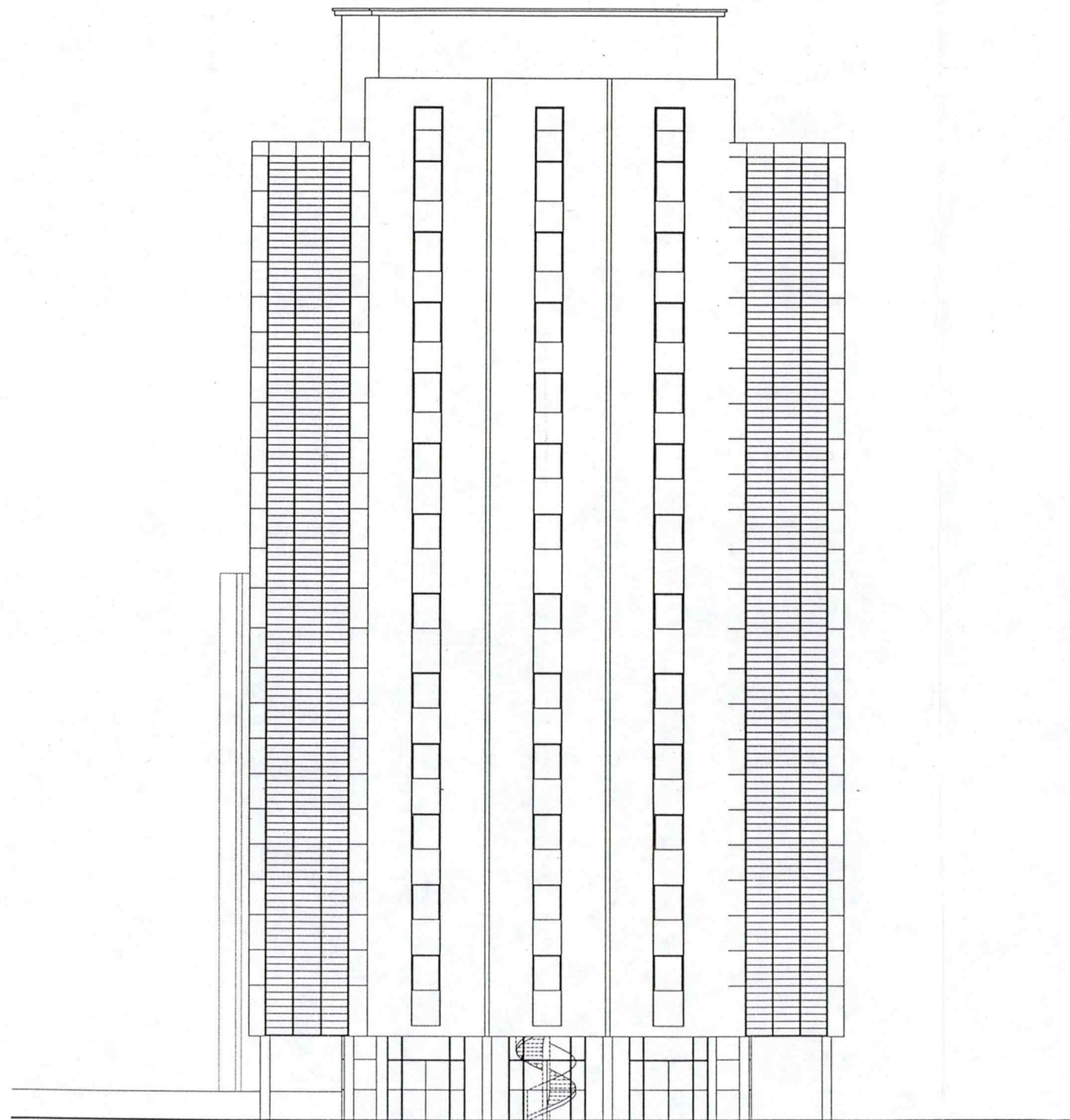
TRONDHEIM SVN. 197
TAKTERRASSE-
KONSEPT
IDÉSKISSE
18.02.2002



Prosjekt	G.nr.
SAK 2000-026	83
TRONDHEIMSVEIEN 197, OSLO	B.nr.
OMBYGGING	59
Tegning	Dato
OPPRISS MOT VEST M/ TAKTERRASSER	07.02.02
SKISSEFORSLAG	MÅ 1:200 (A3)
ALT.2	



Prosjekt	SAK 2000-026	G.pr.	83
TRONDHEIMSVEIEN 197, OSLO		B.pr.	59
OMBYGGING			
Tegning	OPPRISS MOT VEST M/ TAKTERRASSER	Dato	07.02.02
SKISSEFORSLAG	ALT.1	Må	1:200 (A3)

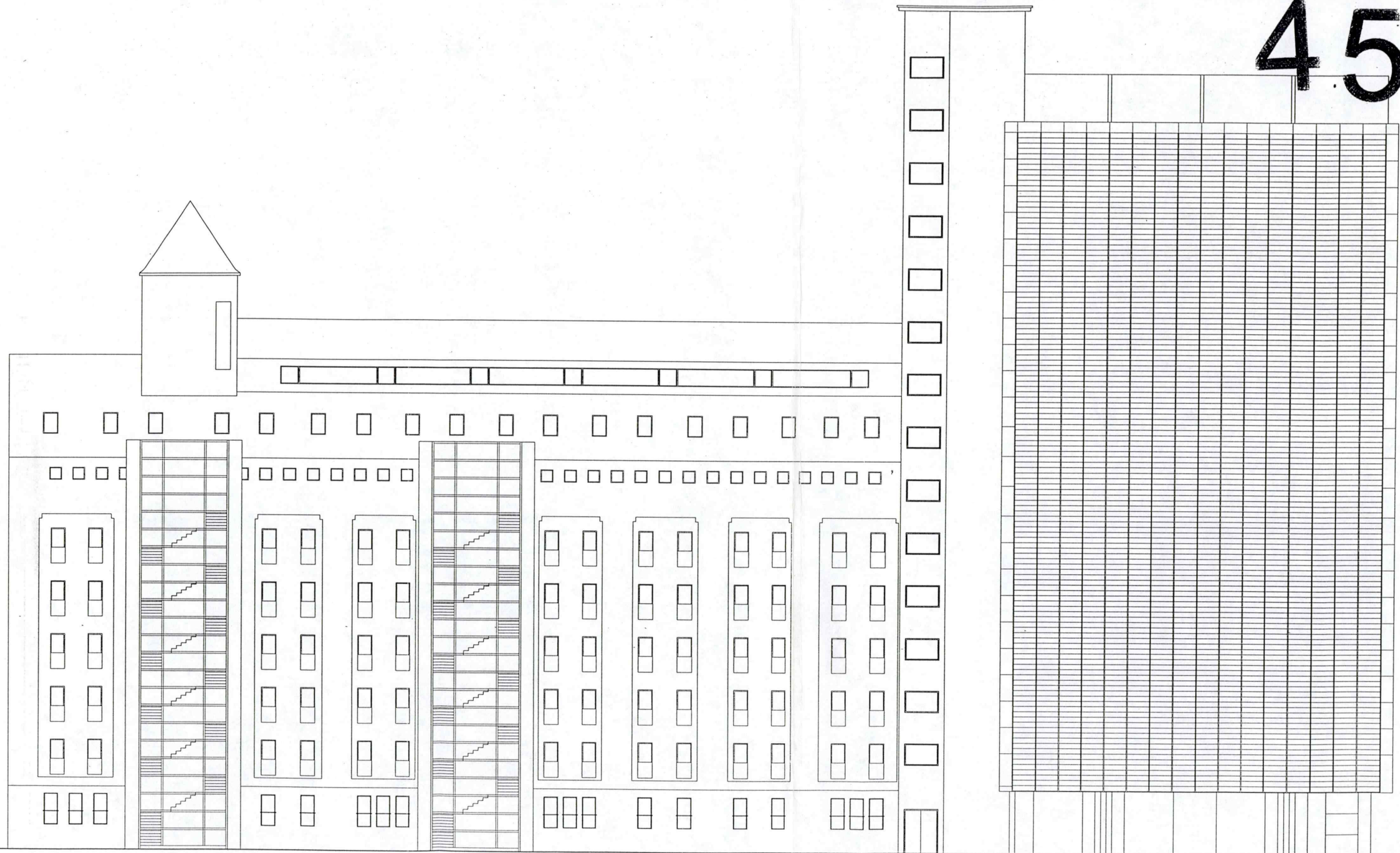


44

Prosjekt	Trondheimsveien 197 Ombygging	Sak	200534
Tilstand	INKA EIENDOM AS	Dato	01.12.2005
Tegning	NORD - VEST FASADE	Utskr. / ark	1
Tegningsnr.	A/1/01/3/NV/00	1:200	
Arkitekt Pridé Arkitektur AS Drammensveien 136, 0377 Oslo Tlf +47 23 86 63 60, Fax +47 23 86 63 61 E post pride@pride.no			

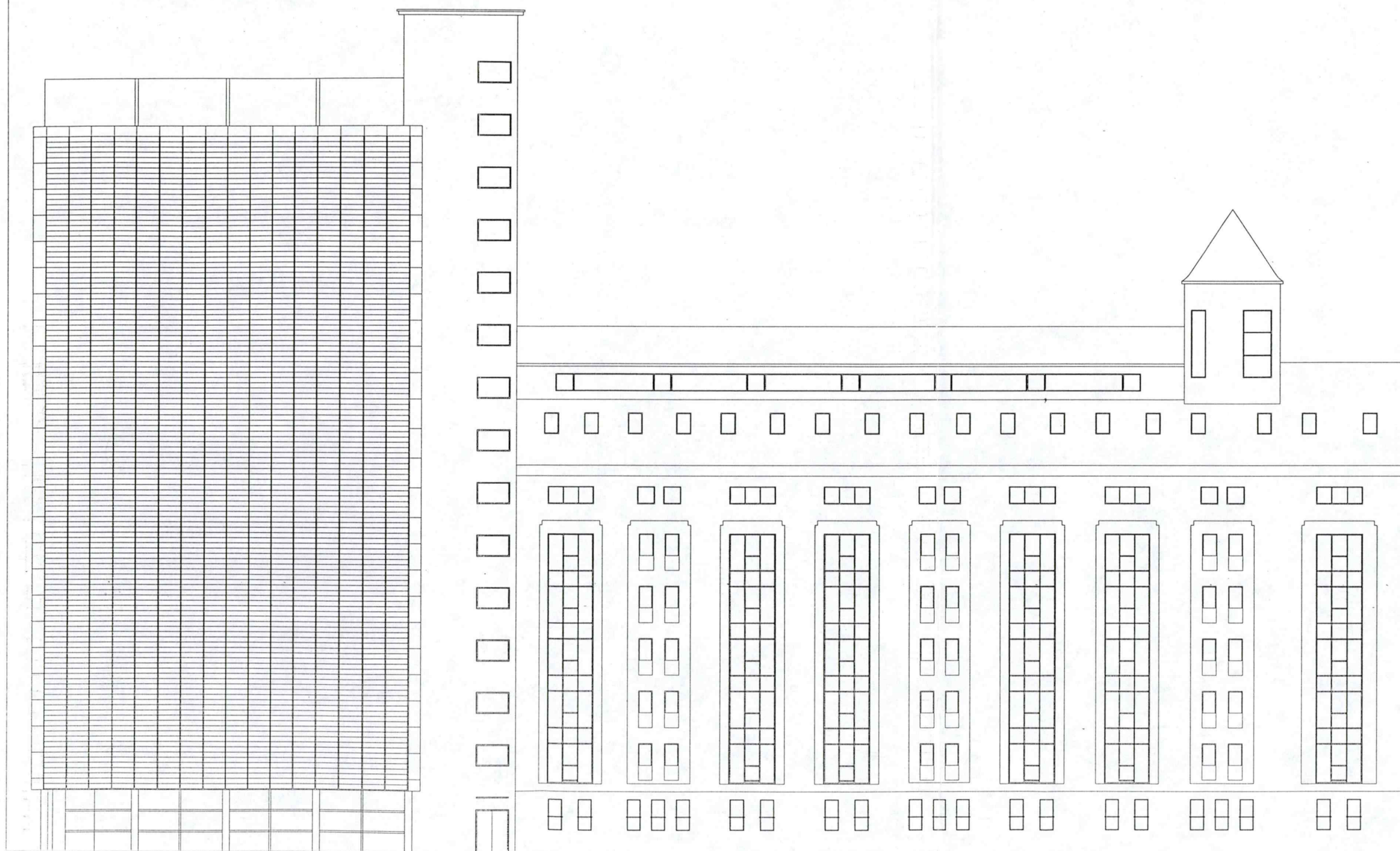
Pride

45



Prosjekt	Trondheimsveien 197 Ombygging	Sak:	200024
Tilbehør	INKA EIENDOM AS	Dato:	14.11.2000
Tegning	NORD-ØST FASADE	Sign. / st.	/
Tegningsnr.	A/1/01/3/NØ/00	Skala:	1:100
Arkitekt: Pride Arkitektur AS Drammensveien 130, 0277 Oslo Tlf: +47 23 06 53 80, Fax: +47 23 06 53 81 E-post: pride@pride.no			

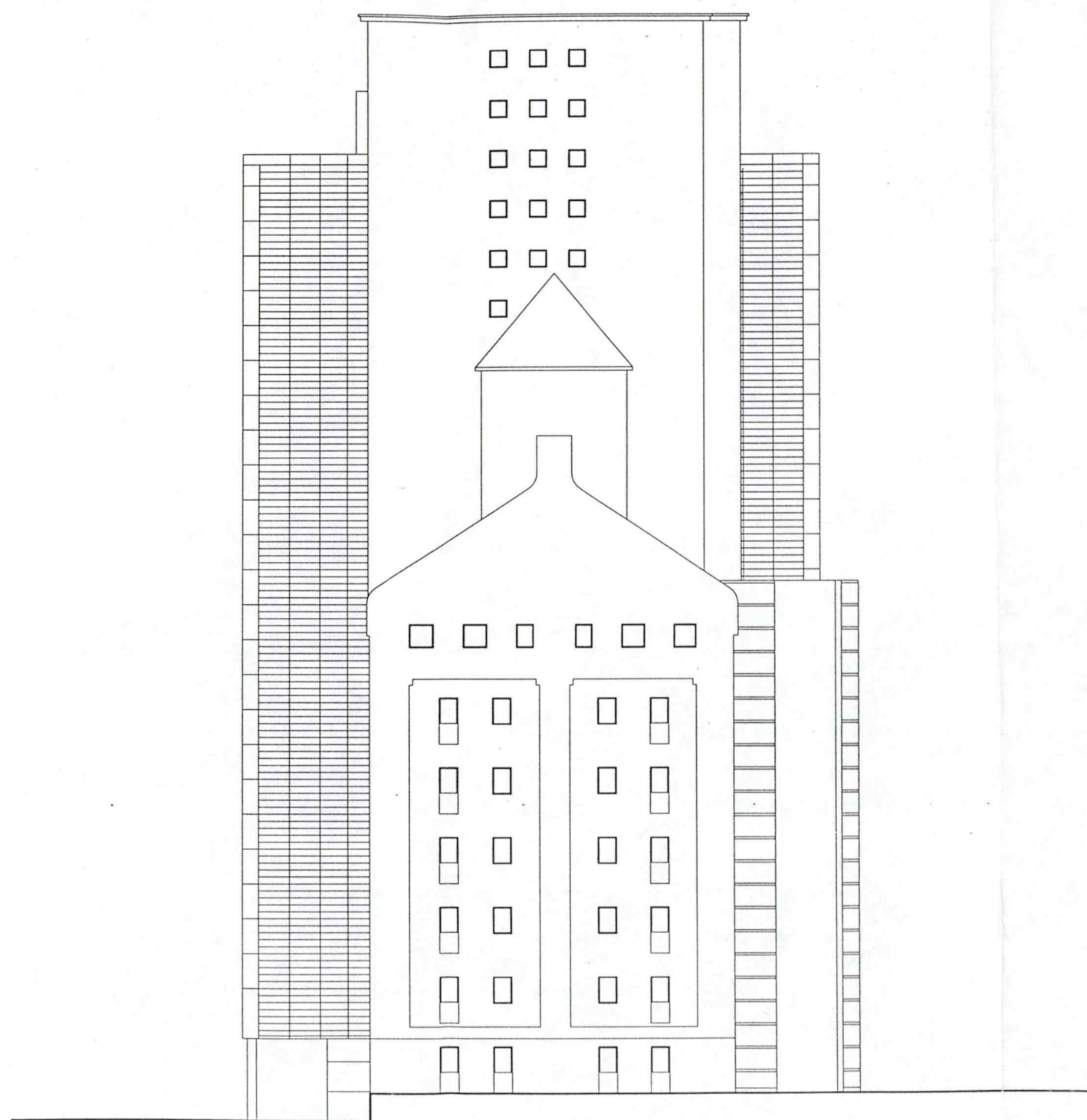
Pride



Prosjekt	Trondheimsveien 197 Ombygging	Dato	2003/04
Tilstand	INKA EIENDOM AS	Dato	01.12.2003
Tagning	SYD-VEST FASADE	Skala	1:250
Tagning	A. / 00		
Prosjekt: INKA AS Driftsveien 197, 8071 Oslo Tlf: +47 22 96 55 85, Fax: +47 22 96 55 81 E-post: inka@inka.no			

Pride

47



Prosjekt	Trondheimsveien 197 Ombygging	Sak:	200024
Tilsettsnavn	INKA EIENDOM AS	Dato	01.12.2000
Tegning	SYD-ØST FASADE	Tegn./Kor.	
Tegningsnr.	A/1/01/3/SØ/00	1:250	
Arkitekt Pridé Arkitektur AS Drammensveien 130, 0277 Gjøa Tlf +47 23 06 53 80, Fax +47 23 06 53 81 E-post: pride@pride.no			

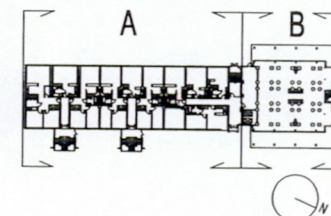
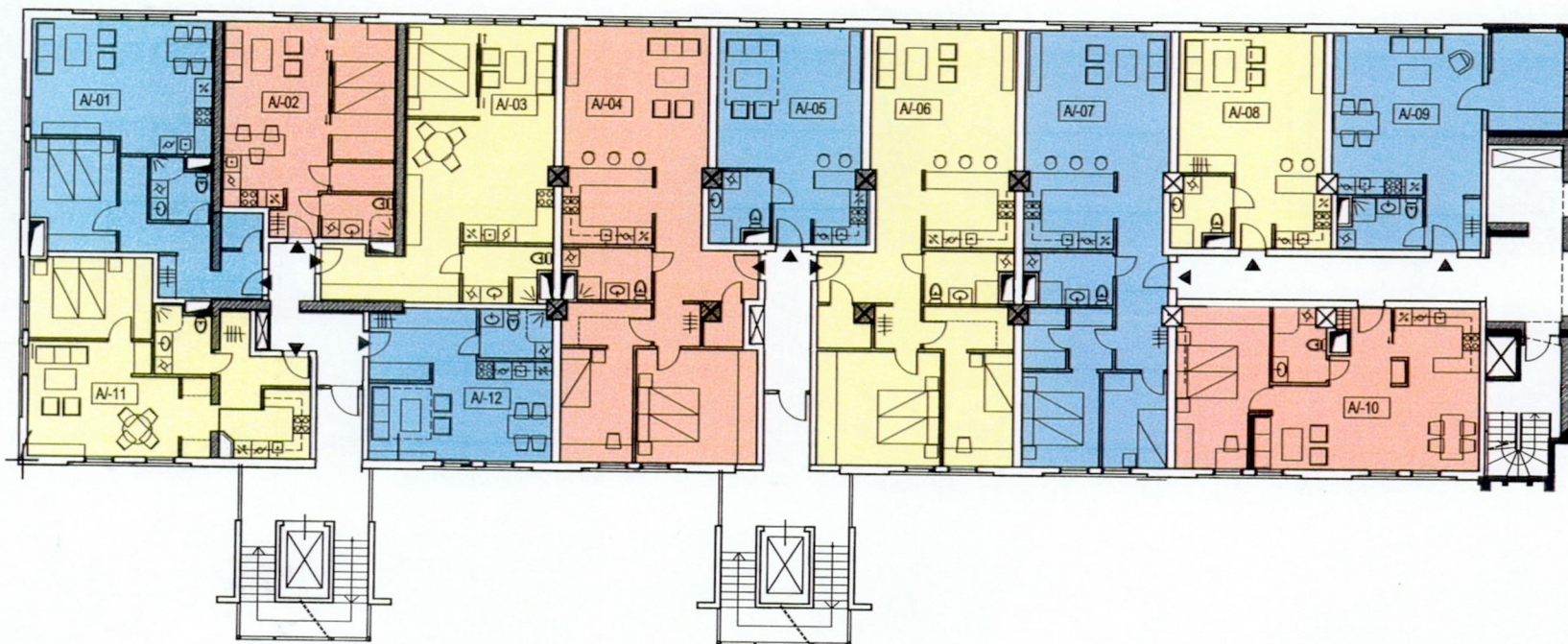
Pride

Trondheimsveien 197: Silo og Kornmagasin på Sinsen

**Perspektiv fra
Trondheimsveien**
Revisjon 15.11.2000



Pride
ARCHITECTS
Projects for International Development

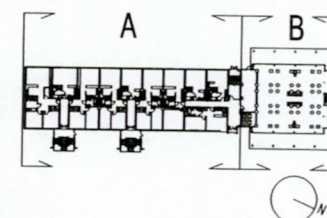


Tilfakshaver
Inka Eiendom AS,
Hausmannsgate 19,
0182 OSLO
Tlf. 22 99 28 50 Fax 22 99 28 55

Arkitekt
Pride Architects AS
Drammensveien 130
Bygning 5B
0277 OSLO
Tlf. 23 08 53 80 Fax 23 08 53 81
Epost: prdeark@online.no

Pride

tegnet RN	kontrollert PH	godkjent FW
Prosjekt SAK 2000-026 TRONDHEIMSVEIEN 197, OSLO OMBYGGING		G.nr. 83
		B.nr. 59
Tegning PLAN ETASJER 05 - 06		Dato 2002-08-20
		Mål
TEGN.NR. fag A	bygn.del A	B105 - 6

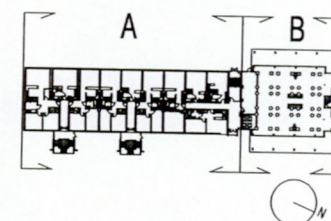
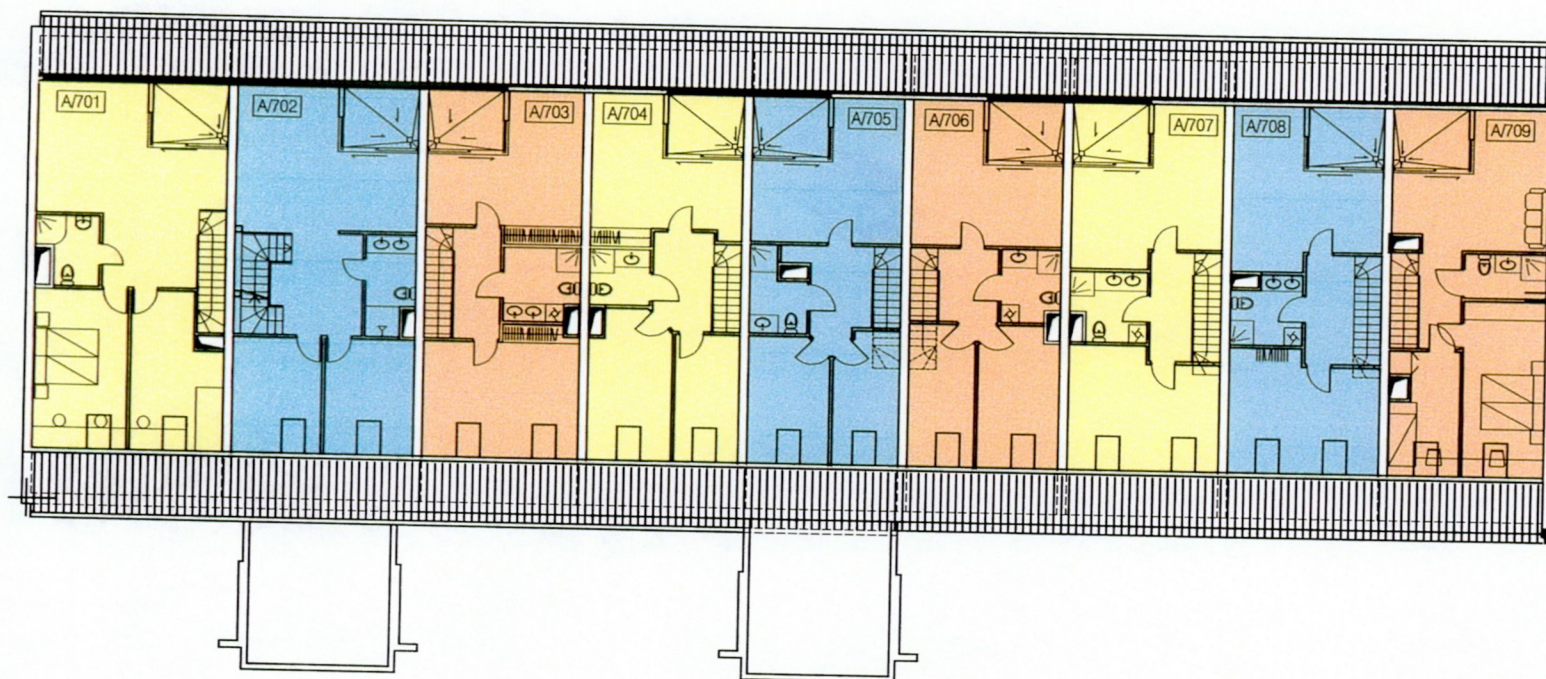


Tilleggshaver
Inka Eiendom AS,
Hausmannsgate 19,
0182 OSLO
Tlf. 22 99 28 50 Fax 22 99 28 55

Arkitekt
Pride Architects AS
Drammensveien 130
Bygning 5B
0277 OSLO
Tlf. 23 08 53 80 Fax 23 08 53 81
Epost: prideark@online.no

Pride

tegnet RN	kontrollert PH	godkjent FW
Prosjekt SAK 2000-026 TRONDHEIMSVEIEN 197, OSLO OMBYGGING		G.nr. 83
		B.nr. 59
Tegning PLAN ETASJE 07		Dato 2002-08-20
		Mål
TEGN. NR. A	fag A	bygn.del B107

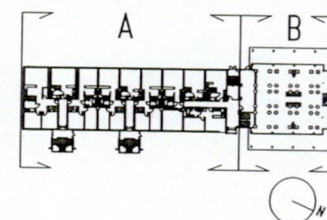
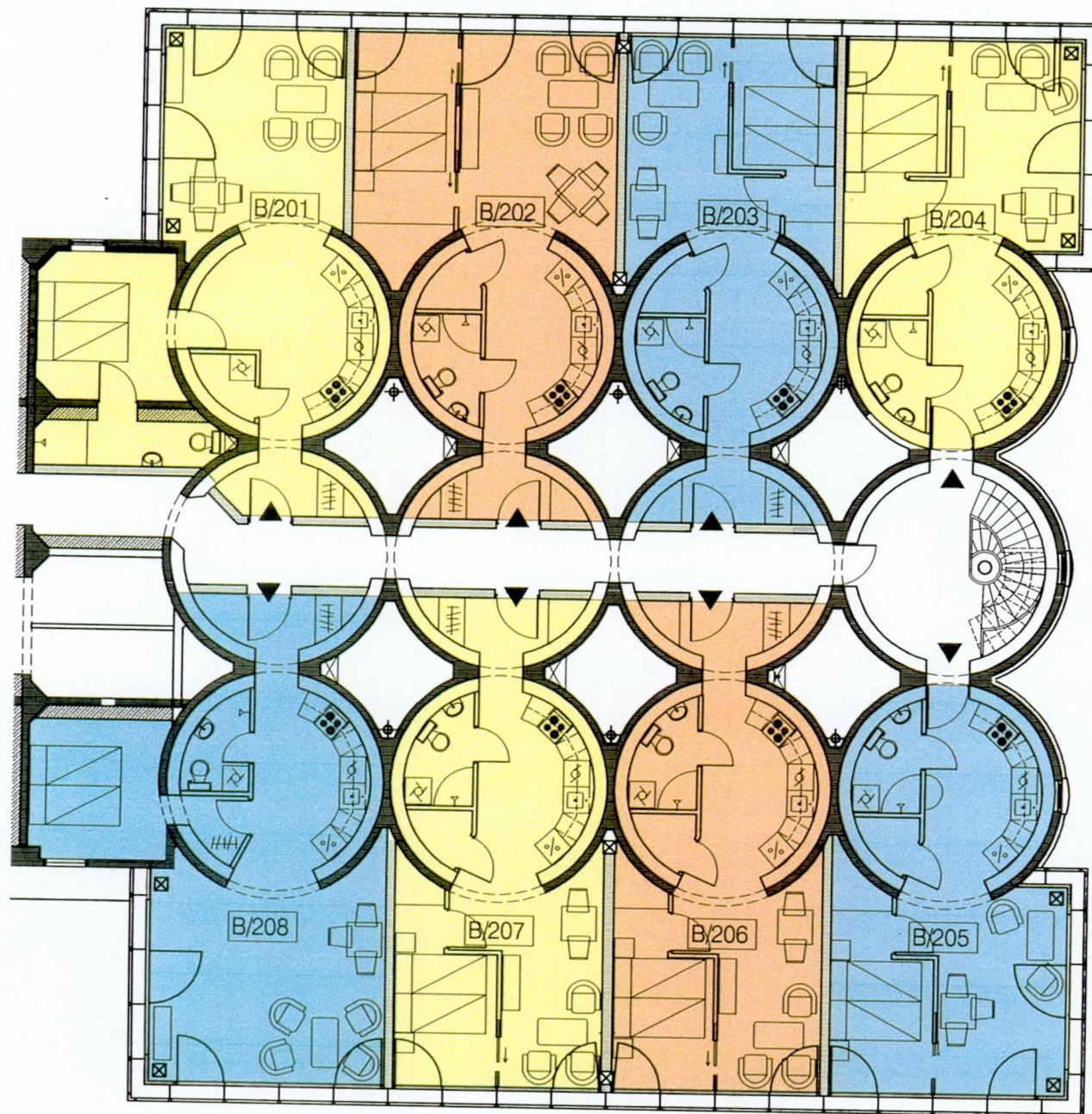


Tiltakshaver
Inka Eiendom AS,
Hausmannsgate 19,
0182 OSLO
Tlf. 22 99 28 50 Fax 22 99 28 55

Arkitekt
Pride Architects AS
Drammensveien 130
Bygning 5B
0277 OSLO
Tlf. 23 08 53 80 Fax 23 08 53 81
Epost: prideark@online.no

Pride

tegnet RN	kontrollert PH	godkjent FW
Prosjekt SAK 2000-026 TRONDHEIMSVEIEN 197, OSLO OMBYGGING		G.nr. 83
Tegning PLAN ETASJE 08		B.nr. 59
TEGN.NR. A		Dato 2002-08-20
fag A		Mål
bygn.del A		B108

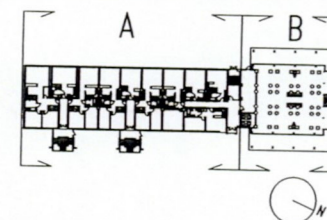
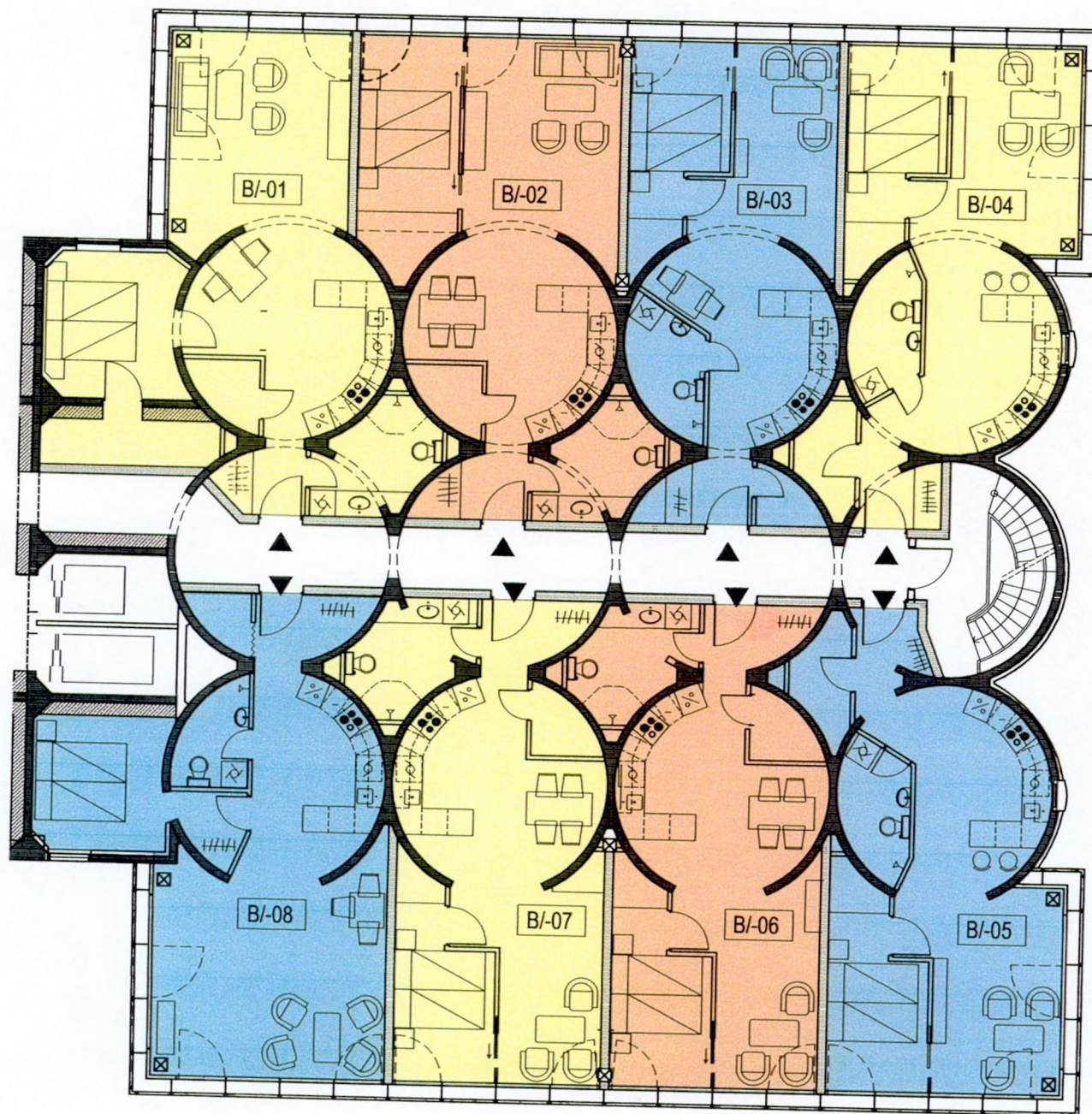


Tiltakshaver
Inka Eiendom AS,
Hausmannsgate 19,
0182 OSLO
Tlf. 22 99 28 50 Fax 22 99 28 55

Arkitekt
Pride Architects AS
Drammensveien 130
Bygning 5B
0277 OSLO
Tlf. 23 08 53 80 Fax 23 08 53 81
Epost: prideark@online.no

Pride

tegnet RN	kontrollert PH	godkjent FW
Prosjekt SAK 2000-026 TRONDHEIMSVEIEN 197, OSLO OMBYGGING		G.nr. 83
		B.nr. 59
Tegning PLAN ETASJE 02		Dato 2002-08-20
TEGN.NR. fag A bygn.del B		Mål B102

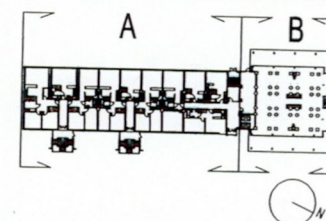
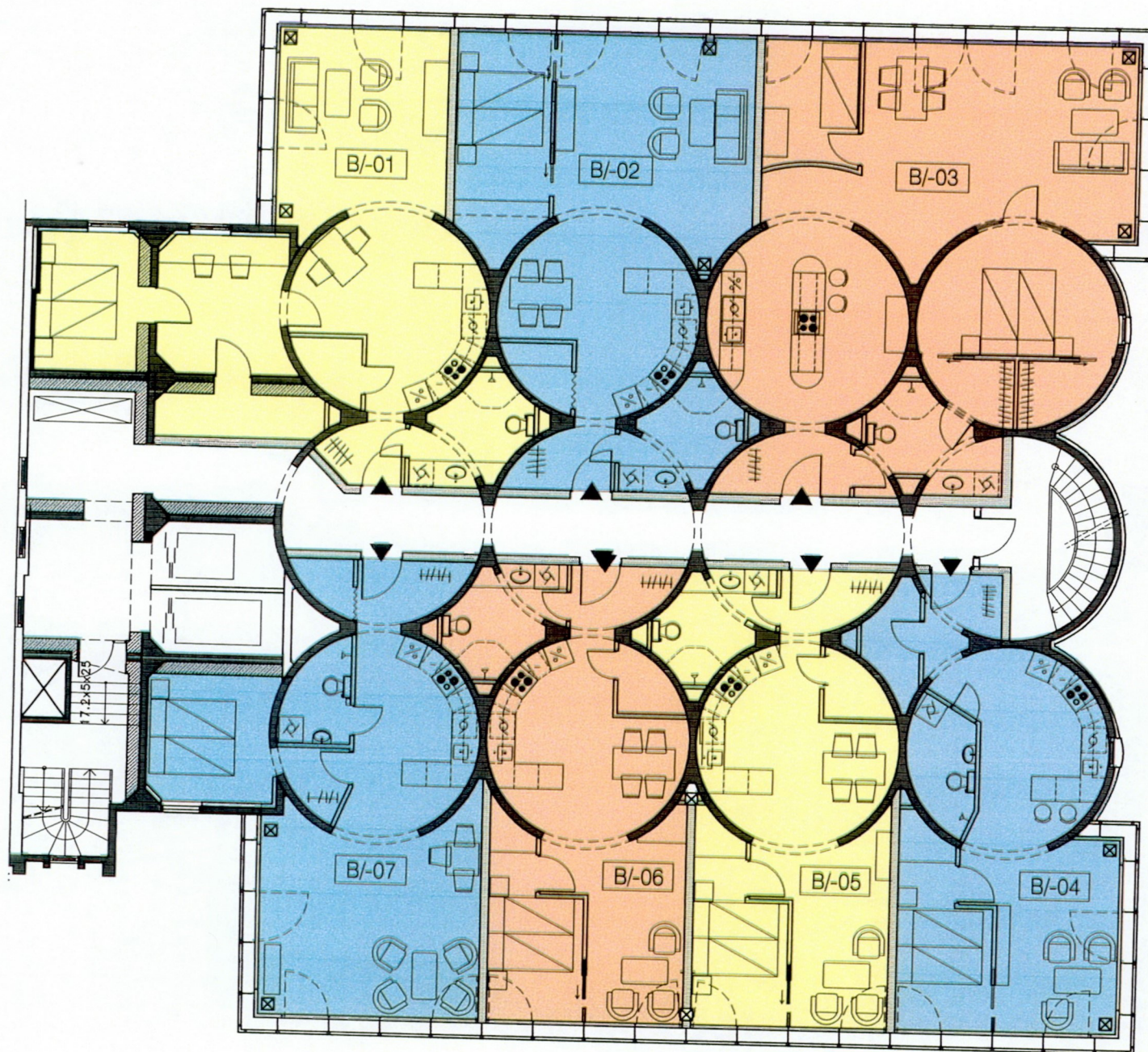


Tiltakshaver
Inka Eiendom AS,
Hausmannsgate 19,
0182 OSLO
Tlf. 22 99 28 50 Fax 22 99 28 55

Arkitekt
Pride Architects AS
Drammensveien 130
Bygning 5B
0277 OSLO
Tlf. 23 08 53 80 Fax 23 08 53 81
Epost: prideark@online.no

Pride

tegnet RN	kontrollert PH	godkjent FW
Prosjekt SAK 2000-026 TRONDHEIMSVEIEN 197, OSLO OMBYGGING		G.nr. 83
Tegning PLAN ETASJER 03 - 08		B.nr. 59
TEGN.NR. A B B103 - 8		Dato 2002-08-20
fag bygn.del		Mål



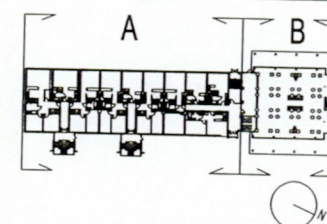
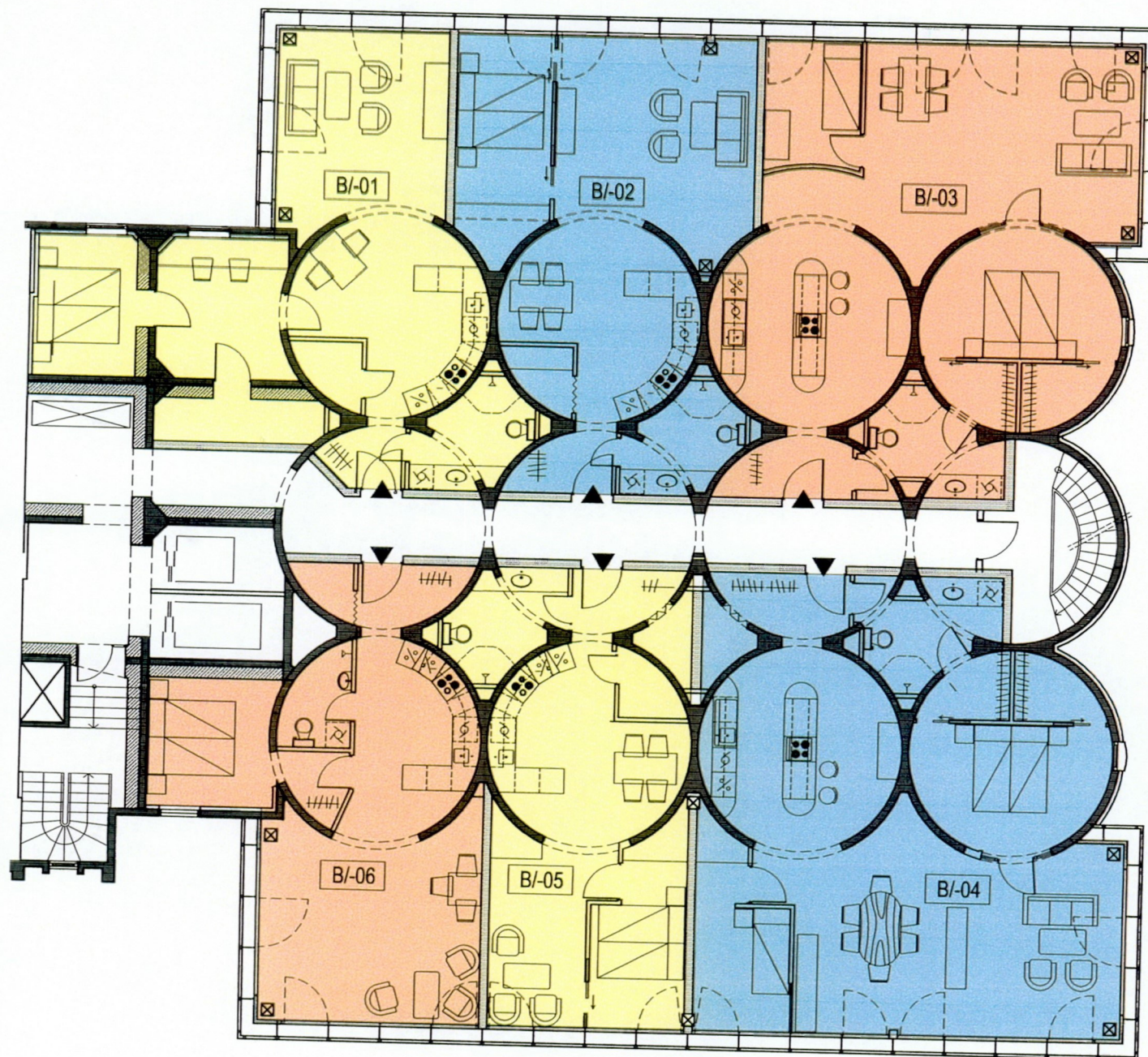
Tilfokshover
Inka Eiendom AS,
Hausmannsgate 19,
0182 OSLO
Tlf. 22 99 28 50 Fax 22 99 28 55

Arkitekt
Pride Architects AS
Drammensveien 130
Bygning 5B
0277 OSLO
Tlf. 23 08 53 80 Fax 23 08 53 81
Epost: prideark@online.no

Pride

tegnet	RN	kontrollert	PH	godkjent	FW
Prosjekt	SAK 2000-026 TRONDHEIMSVEIEN 197, OSLO OMBYGGING			G.nr.	83
				B.nr.	59
Tegning				Dato	2002-08-20
PLAN				Mål	
ETASJER	09 - 10				

TEGN. NR.	fag	bygn.del	
	A	B	B109 - 10



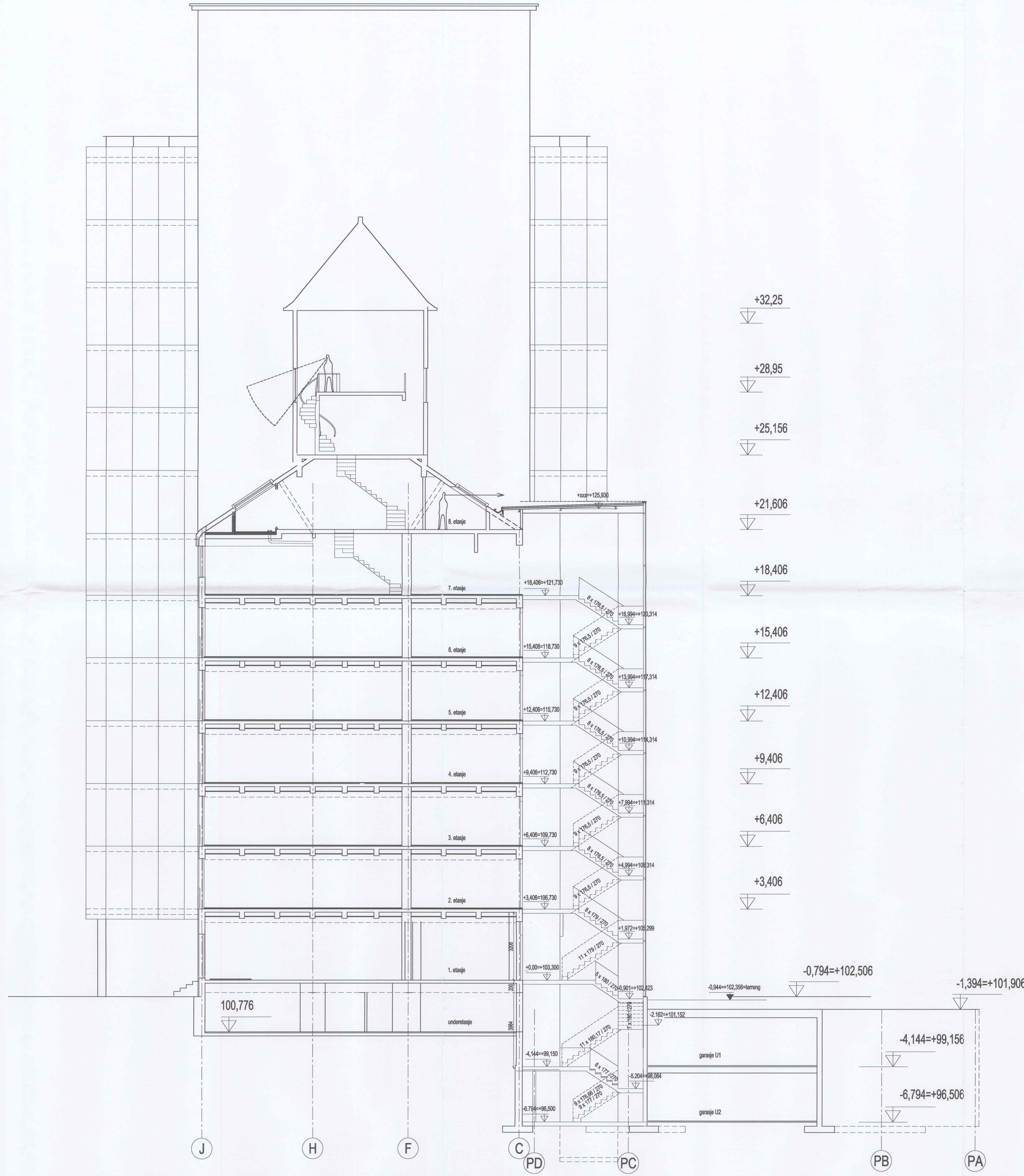
Tiltakshaver
Inka Eiendom AS,
Hausmannsgate 19,
0182 OSLO
Tlf. 22 99 28 50 Fax 22 99 28 55

Arkitekt
Pride Architects AS
Drammensveien 130
Bygning 5B
0277 OSLO
Tlf. 23 08 53 80 Fax 23 08 53 81
Epost: prideark@online.no

Pride

tegnet	RN	kontrollert	PH	godkjent	FW
Prosjekt				G.nr.	83
SAK 2000-026				B.nr.	59
TRONDHEIMSVEIEN 197, OSLO					
OMBYGGING					
Tegning				Dato	2002-08-20
PLAN				Mål	
ETASJER 11 - 12					
TEGN. NR.	fag	bygn.del			
A	B	B111 - 12			

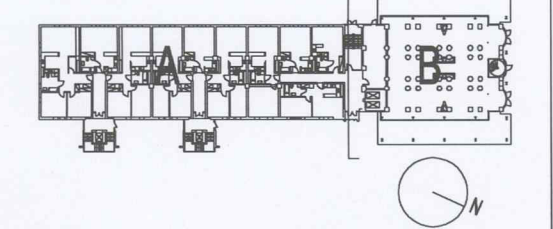
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ
STEDET.



N	Kornmagasinet "AS BULLT"	31.10.02	UL	PH	FW
M	TERRASSER, TRAP	08.03.02	AW	PH	—
L	T03 fasade inndeling endret	04.02.02	AW	PH	—
K	Tropp T03 U2 akse C vegg endret	04.01.02	PH	—	—
J	concret slab/floor 1-7	12.10.01	RN	—	—
I	storgang level -3,344/-4,144 stoltrasse T03/T04	11.10.01	RN	—	—
H	Takvindu 1. etasje	03.10.01	RN	—	—
G	Kolehyder ifølge Høydepunkt 1. etasje	09.07.01	MB	—	—
F	Høydepunkt 1. etasje 0,00m-102,506	26.06.01	MB	—	—
E	Akser L-N samtlige dekke tykk. endret	01.06.01	NK	—	—
D	Fasade, akser bygg B endret	03.05.01	NK	—	—
C	Akser navn endret	23.04.01	NK	—	—
B	Ny kjeller snitt Fasade 1.etg. mellom akser J og H endret	23.02.01	NK	—	—
A	Ny tegning.	19.01.01	PH	—	—

RAMMESØKNAD

Indeks rev. gjelder dato tegn. ktr. godk.



Tilleggshover
Inka Eikendom AS,
Haukemannsgate 19,
0162 OSLO
Tlf. 22 99 28 50 Fax 22 99 28 55

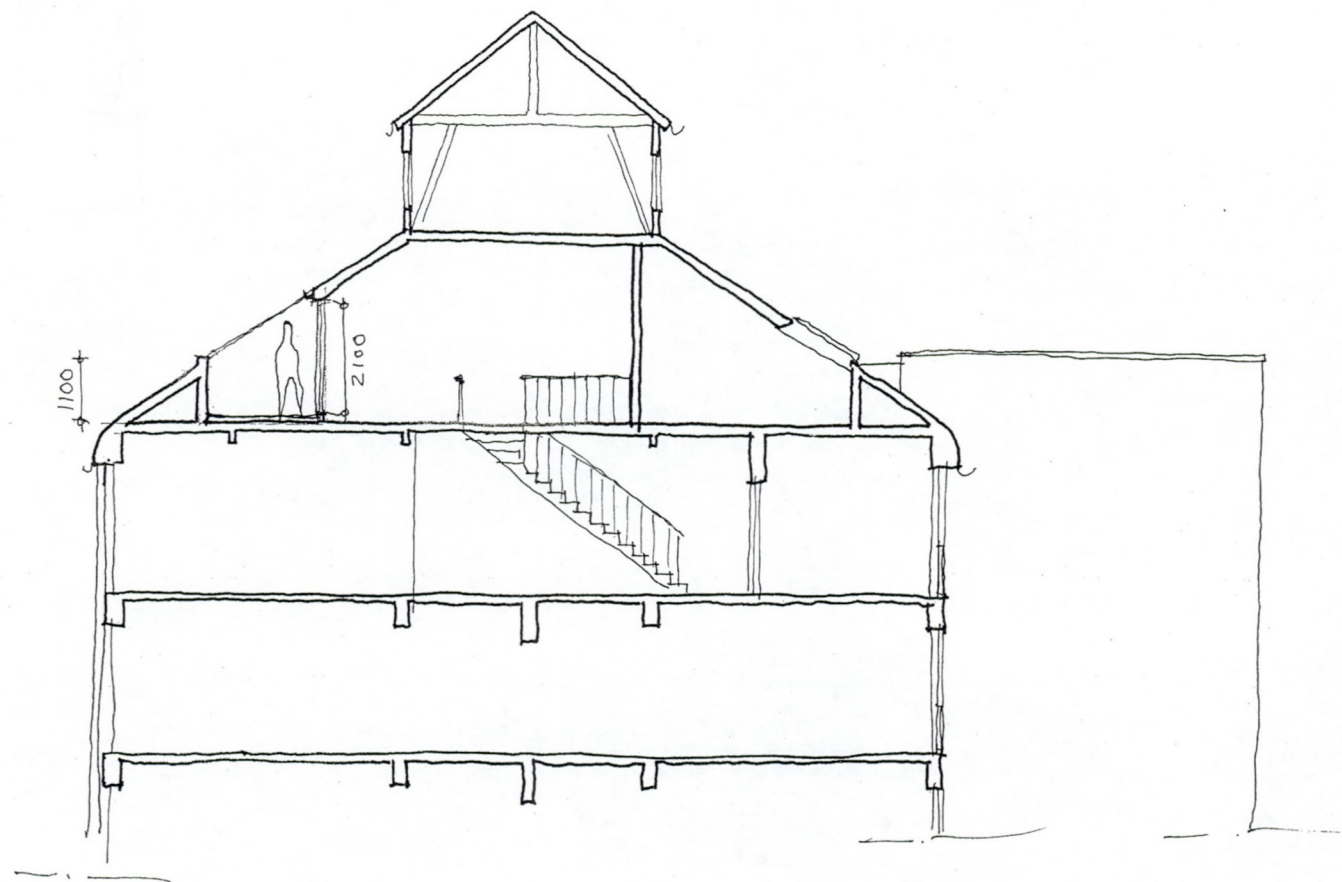
Arkitekt
Pride Architects AS
Drammensveien 130
Bygging 58
0277 OSLO
Tlf. 23 08 53 80 Fax 23 08 53 81
Epost: prideak@online.no

Pride

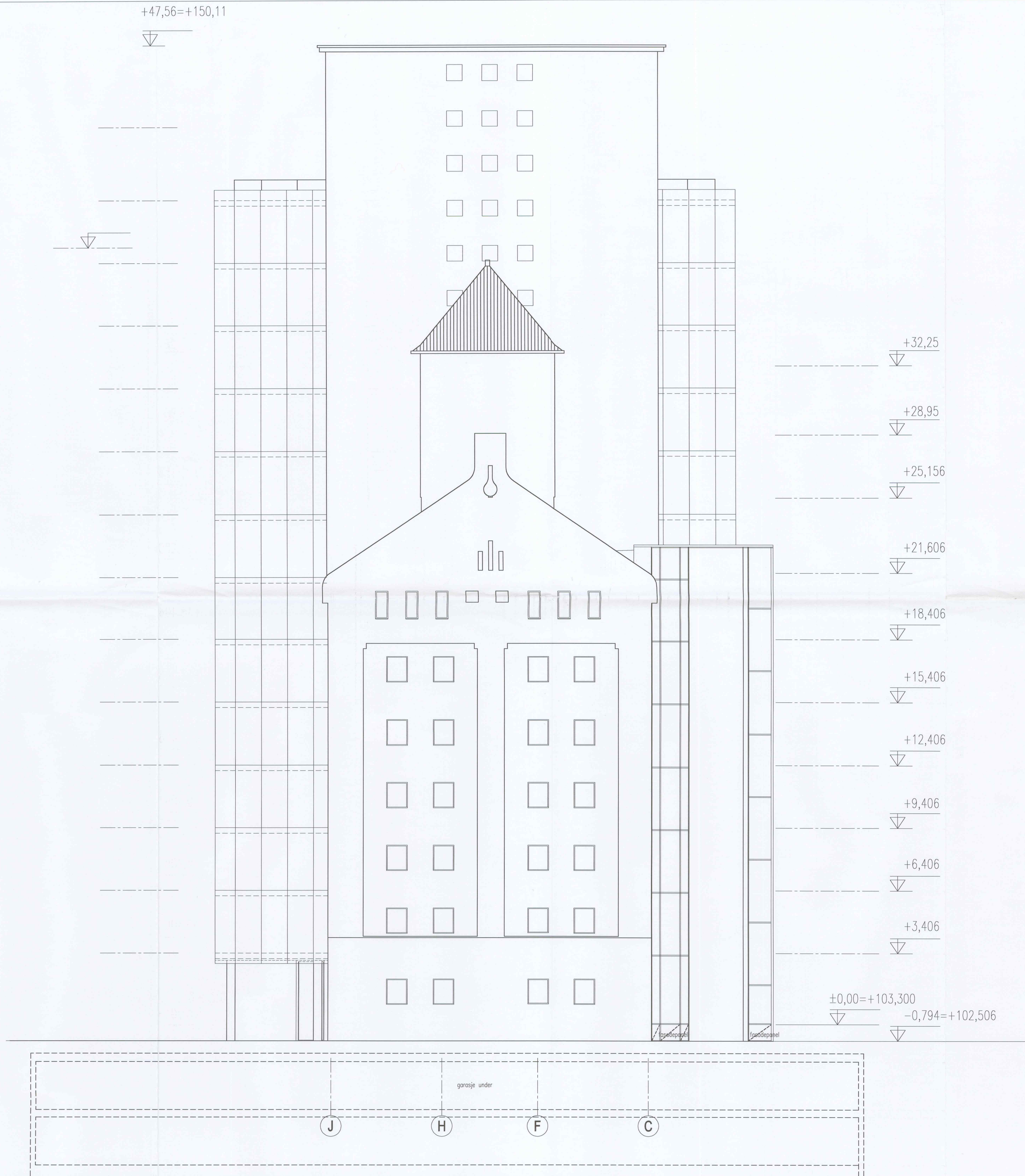
tegnet	NK	kontrollert	PH	godkjent	FW
Prosjekt	SAK 2000-026 TRONDHEIMSVEN 197, OSLO OMBYGGING	G.nr.	83	B.nr.	59
Tegning	SNITT CC	Dato	14.11.00	Mål	1:100 (A1) 1:200 (A2)

Fase	ARBEIDSTEGNING
TECH. nr.	fag bygn.del
A	A
133	Rev.
N	

59

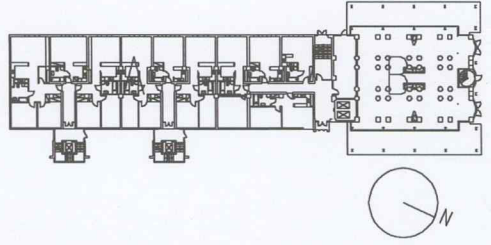


TRONDHEIMSYN. 197
INNREDNING AV
TAKTERRASSER
SKISSE FORSLAG
SNITT
1:100 7.02.02



ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ
STEDET.

M	Korrmagasinet--"AS BUILT"	31.10.02	PH	—	—
L	windows	08.05.02	AW	—	—
K	windows	07.03.02	AW	—	—
L	new staircase	05.02.02	AW	PH	FW
K	Vinduer--beleggelse	12.11.01	MB	—	—
J	V2 / V5	23.10.01	MB	—	—
I	V2 / V5	17.10.01	MB	—	—
H	Bygg A vinduer, torn	16.10.01	NR	—	—
G	Bygg A vinduer, torn	08.10.01	NR	—	—
F	Bygg A skorstein	01.10.01	NR	—	—
E	Akser L-N: samtlige dekke tykk. endret	01.06.01	NK	—	—
D	Fasade, akser bygg B endret	03.05.01	NK	—	—
C	Fasade	22.04.01	MB	—	—
B	Bakkenivå endret, Parkhus inntegnet.	28.03.01	PH	—	—
A	Ny tegning.	19.01.01	PH	ktr.	godk.
RAMMESØKNAD					
Indeks	rev. gjelder	dato	tegn./ktr.	godk.	



Tilleggshaver
Inka Eiendom AS,
Hausmannsgate 19,
0182 OSLO
Tlf. 22 99 28 50 Fax 22 99 28 55

Arkitekt
Pride Architects AS
Drammensveien 130
Bygning 5B
0277 OSLO
Tlf. 23 08 53 80 Fax 23 08 53 81
Epost: prideark@online.no

Pride

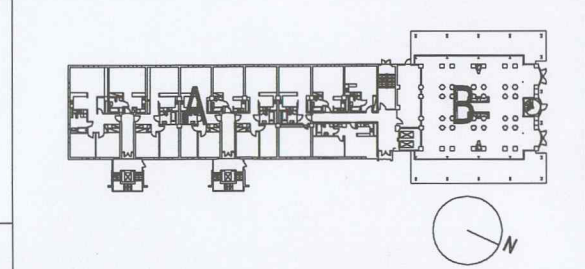
tegn.	PH	kontrollert	FW	godkjent	—
Prosjekt	SAK 2000-026 TRONDHEIMSVEN 197, OSLO OMBYGGING	G.nr.	83	B.nr.	59
Tegning	FASADE SYD	Dato	14.11.00	Mål	1:100 (A1) 1:200 (A2)
Fase ARBEIDSTEGNING					
TEGNING	Tegn	bygn.del	162	Rev.	M

60



ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ
STEDET.

S	Kontingent "ÅS BULL"	51.10.02	PH	FW	FW
R	reklame og utstilling	08.09.02	PH	FW	FW
Q	reklame og utstilling	29.08.02	PH	FW	FW
P	reklame og utstilling	04.02.02	PH	FW	FW
O	reklame og utstilling	15.01.02	PH	FW	FW
N	reklame og utstilling	17.12.01	PH	FW	FW
M	reklame og utstilling	17.12.01	PH	FW	FW
L	reklame og utstilling	18.10.01	PH	FW	FW
K	reklame og utstilling	12.01.01	PH	FW	FW
J	reklame og utstilling	04.10.01	PH	FW	FW
I	reklame og utstilling	04.10.01	PH	FW	FW
H	reklame og utstilling	04.10.01	PH	FW	FW
G	reklame og utstilling	04.10.01	PH	FW	FW
F	reklame og utstilling	04.10.01	PH	FW	FW
E	reklame og utstilling	04.10.01	PH	FW	FW
D	reklame og utstilling	04.10.01	PH	FW	FW
C	reklame og utstilling	04.10.01	PH	FW	FW
B	reklame og utstilling	04.10.01	PH	FW	FW
A	reklame og utstilling	04.10.01	PH	FW	FW



Tilskottet
Hva Etablerer AS
Hvordan er det
0100 GLO
11.02.02 11.02.02
Epost: presten@presten.no

regulert	PH	kontrollert	FW	godkjent	83
Prosjekt	SAK 2000-026	Tilskottet	107, 0100	OMBUDS	59
Tegning	FAKAD	Dato	14.11.02		
EST		Rev	1:100 (A1)		
Fase	ARBEIDSTEGNING				
Rev	A	B	164	S	

BIOS ARKITEKTER AS
Industrigata 69
0357 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 28.08.2024
202211681 - 58 Hannah Waaler Koppang
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 197A Eiendom: 83/59/0/0
Tiltakshaver: TIKAL EIENDOM AS Søker: BIOS ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Trondheimsveien 197 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til leiligheter og fasadeendring, mottatt 19.08.2024.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202211681			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10.01	08.06.2022	1/9
Snitt	A21.04	03.06.2022	1/15
Utomhusplan	E.02.A10.03	27.10.2022	10/9
Plan 1 etasje	A.12.110	22.10.2022	10/10
Fasade nord	A21.03	24.10.2022	10/11
Fasade vest	A21.01	24.10.2022	10/12
Fasade øst	A21.02	24.10.2022	10/13
Plan 1. etasje - loftsbod	A10.111	07.07.2024	50/3



Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 30.04.2024.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler

Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til: TIKAL EIENDOM AS, Brynsveien 16B, 0667 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



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

Bios Arkitekter AS
Industrigata 69
0357 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202209112 - 12 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Simen Ellingsen Madsen	Dato: 15.03.2024
Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 197A	Eiendom:	83/59/0/0
Tiltakshaver:	EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA	Søker:	Bios Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Trondheimsveien 197 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av kjøleanlegg i parkeringskjeller og bryting av brannskille, mottatt 13.03.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202209112			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D.01.A10.01	08.06.2022	1/6
Plan underetasje	E.09.A12.111	15.06.2022	1/7
Snitt	E.10.A21.04	03.06.2022	1/8

Klagefristen er tre uker

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



Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler

Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

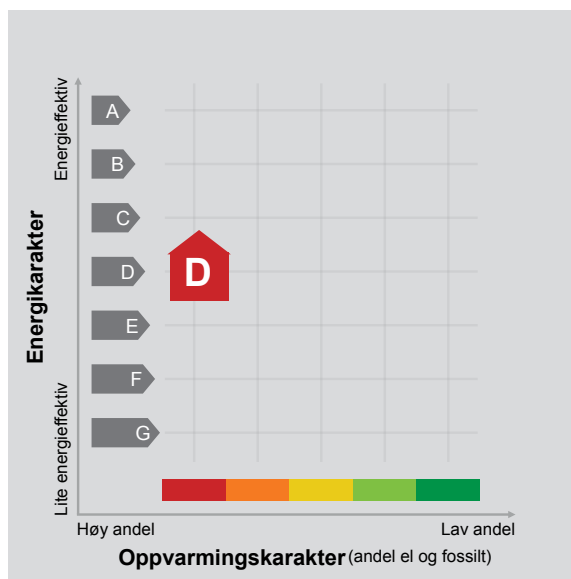
Kopi til:

EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 8886
St Olavs Plass, 0129 OSLO

ENERGIATTEST



Adresse	Trondheimsveien 197A
Postnummer	0570
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	68
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80199880
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-117379
Dato	08.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 3 100 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 100 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innnetemperaturen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 197A - Nabolaget Sinsen - vurdert av 269 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Sinsen T	3 min
Linje FB1, 31, 380, 390, 390E	0.2 km
Sinsenterrassen	3 min
Linje 17	0.3 km
Sinsen	5 min
T-bane, buss, trikk	0.4 km
Sinsen	9 min
Linje 4, 5	0.4 km
Grefsen stasjon	11 min
Linje RE30, R31	0.9 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	5 min
589 elever, 30 klasser	0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)	11 min
160 elever, 12 klasser	0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	13 min
655 elever, 36 klasser	1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	15 min
504 elever, 32 klasser	1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	18 min
380 elever, 15 klasser	1.5 km
Foss videregående skole	6 min
600 elever, 20 klasser	2.1 km
Kuben videregående skole	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

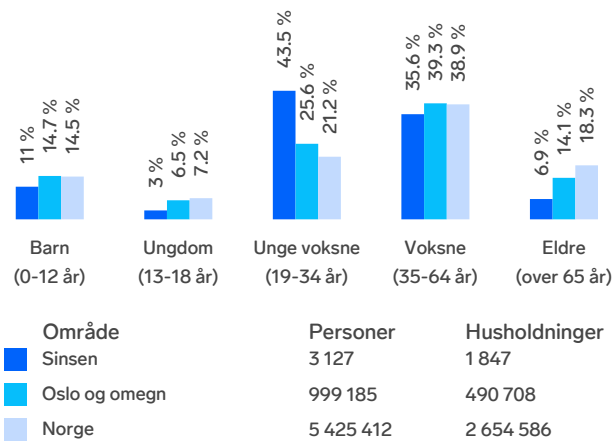
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Torshovdalen barnehage (0-5 år)	8 min
74 barn	0.4 km
Sinsen barnehage (1-5 år)	5 min
133 barn	0.5 km
Askeladden barnehage (1-5 år)	8 min
45 barn	0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Sinsen	3 min
Søndagsåpent	0.2 km
Nærbutikken Schouterrassen	5 min
PostNord, søndagsåpent	0.4 km



Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

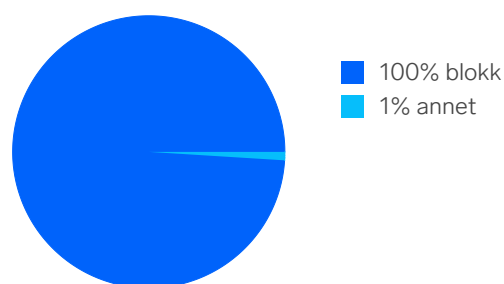
 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

 Sinsenparken	5 min 
Ballspill	0.4 km
 Sinsen skole	6 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
 Fresh Fitness Sinsen	9 min 
 SATS Carl Berner	9 min 

Boligmasse



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

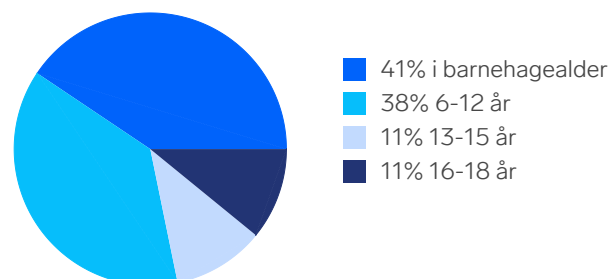
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 Carl Berner passasjen	11 min 
 Vitusapotek Sinsen	9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



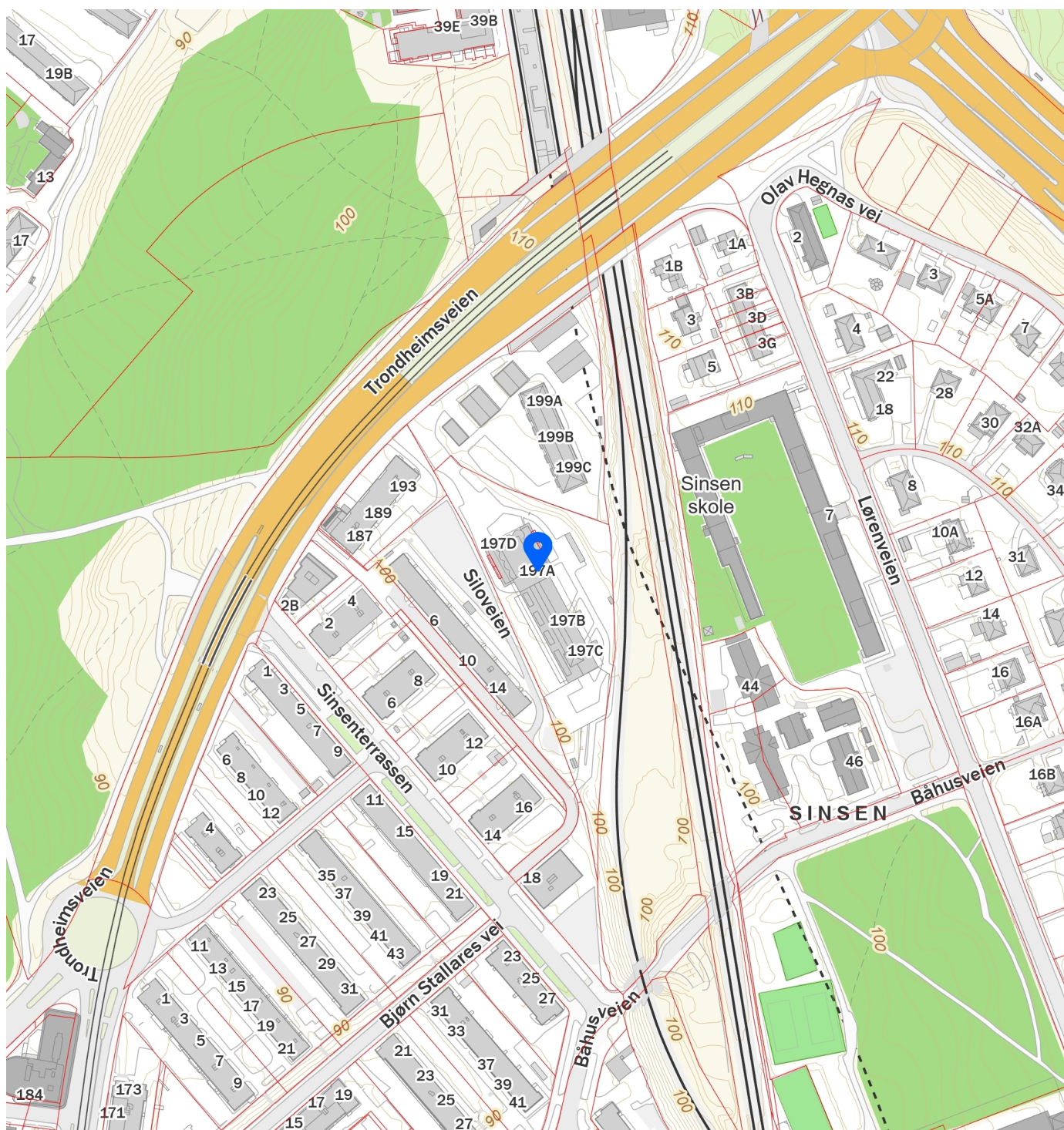
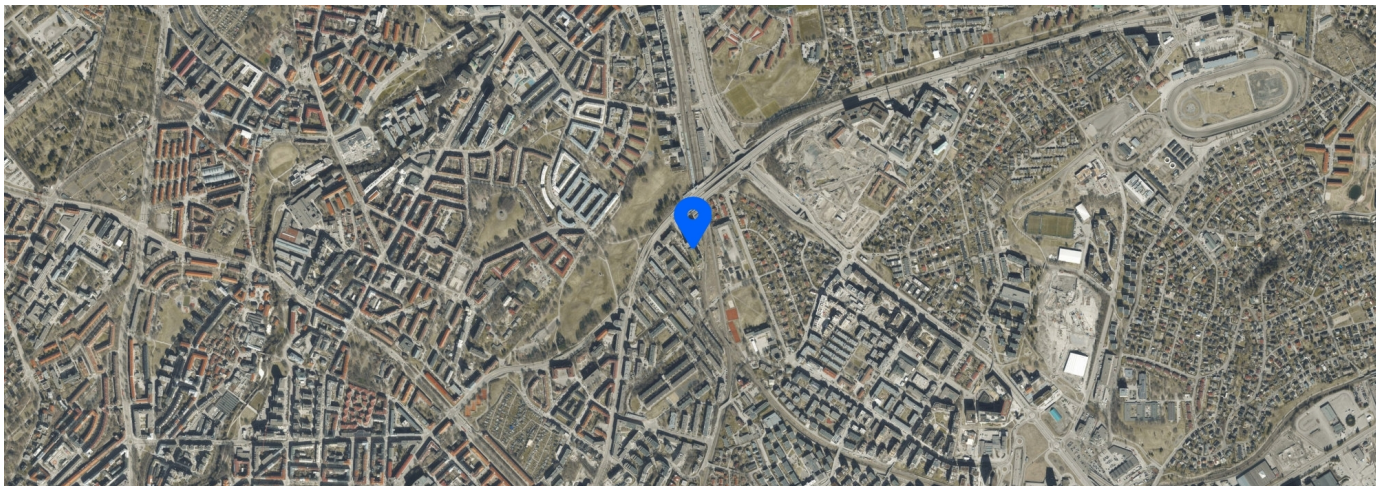
Familiesammensetning



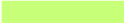
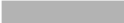
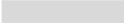
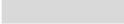
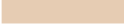
0%	57%
■ Sinsen	
■ Oslo og omegn	
■ Norge	

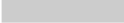
Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Frisiktlinje
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Regulert stoy-skjerm
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		Oppheving av eiendomsgrense
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Inn-/utkjøring
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Eksisterende tre som skal bevares
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		

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

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 70 - Felles avkjørsel

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 315 - Kollektivfelt - kollektivgate

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålgrensning

 930 - Reguleringslinje

 932 - Regulert kant kjørebane

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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