NORDVIK

Sinsenveien 45C

2 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sinsenveien 45C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
36	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
161	Nabolagsprofil
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.10.2026









Nøkkelinformasjon

Lys & innbydende 3-roms eierleilighet fra 2024 | Nordvestvendt balkong mot gårdsrom | Felles takterrasse | Heis

Prisantydning	**5 850 000,-**
Omkostninger	**147 340,-**
Totalpris	**5 997 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 150,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Flott 3-roms selveierleilighet fra 2024 i populære Lille Løren Park. Leiligheten ligger i 2. etasje på byggets vestside og har en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad og entré. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, og fra stuen er det utgang til en balkong på 10 m².

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet med kort vei til butikker, restauranter og kollektivtransport.

Kvaliteter verdt å merke seg:
-Nordvestvendt balkong på 10 m²
-Lave felleskostnader
-Kun TG0 og TG1
-Vannbåren varme via radiator og balansert ventilasjon
-Heis
-Sportsbod
-Sykkelparkering i kjeller
-Felles takterrasse med sittegrupper og utsikt
-Sentralt på Løren med kort vei til butikker og kommunikasjon

Velkommen til en hyggelig visning - denne bør ses!

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Sinsenveien 45 C

2. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.













Herlig balkong på ca. 11 m²
med god plass til utemøbler,
planter, grill og folk.





Fellesområdene i
gårdsrommet er parkmessig
opparbeidet med blant
annet gressplener, trær og
oppholdssoner.

Fem leilighetsbygg rammer
inn et større halvprivat
gårdsrom. Øst for
gårdsrommet ligger et bygg
med barnehage i de to
nederste etasjene og
tilhørende uteareal, samt et
punkthus i nordøst.












SALÓN des FLEURS













Takterrassen er innredet med flere sittegrupper i ulike soner, med beplantning som skaper naturlige avdelinger.





Fantastisk utsikt.

Felles utekjøkken med vask og benkeplass, samt flott utsikt over byen og fjorden.















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0577/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sinsenveien 45C, 0585 OSLO
Gnr 83, bnr 15, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Masood Zangani

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
146 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 997 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 010 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Boden ligger i plan U2 og er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 50 m². Den inneholder entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, bad og 2 soverom.
Videre har leiligheten en kjellerbod på plan U2, tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

Fra inngangspartiet er det heis opp til etasjeplan.

Entré:
Velkommen inn! Innbydende entré med vegger og tak malt i en behagelig bruntone og gulv med lys 1-stavs eikeparkett. Plass til garderobeskap for oppbevaring av sko-og yttertøy.

Stue:
Stuen har en åpen og luftig løsning mot kjøkkenet, med

store vindusflater og generøs takhøyde som slipper inn godt med naturlig lys. Her er det plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. Den åpne planløsningen skaper et sosialt oppholdsrom, og fra stuen er det direkte utgang til balkongen.

Balkong:
Herlig balkong på ca. 10 m² med god plass til utemøbler, planter, grill og folk. Betongdekke er belagt med trespaltet gulv. Balkongen vender ut mot felles gårdsrom, som er parkmessig opparbeidet med gressplener, trær og hyggelige oppholdssoner. I tillegg har sameiet en stor, felles takterrasse med gode solforhold og flott utsikt.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en moderne Sigdal-innredning fra byggeåret, med hvite, slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer omfatter kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Kjøkkenet er videre utstyrt med ventilator med mekanisk avtrekk og komfyrvakt. Den åpne løsningen mot stuen gjør det enkelt å kombinere matlaging med hyggelig samvær.

Bad:
Lekkert, flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med heldekkende servant på underskap, speil og belysning, vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Videre er det mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte og opplegg til vaskemaskin.

Soverom:
Leiligheten inneholder 2 soverom av god størrelse. Hovedsoverom har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.
Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Standard
Innvendig:
- Gulvet er av parkett.
- Vegger og himlinger har malte glatte flater.
- Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår.

Våtrom:
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig. Dokumentasjon på våtrommet er fremlagt.

Kjøkken:
Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet.
- Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.
- Avløpsrør av plast fra byggeår.
- Balansert ventilasjon.
- Felles varmtvannsystem.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Samsvarserklæring er fremlagt.
- Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingsanlegg. Sprinkelanlegg.

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

Ingen TG2 eller TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Felles varmtvannssystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

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

Parkering
Mulighet for kjøp/leie av garasjeplass når ledig.

Det er ca. 162 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr 83, bnr 544. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; Lille Løren Park Garasjesameie.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i Lille Løren Park 1 Sameie, Lille Løren Park 2 Sameie, eller Lille Løren Park 3 Sameie. I tillegg har de tre sameiene tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom, sykkelparkering og fellesareal (inkludert gjesteparkering).

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. juli 2025.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte
Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert direkte mot grunn.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår.

Balkong med utgang fra stue på ca. 10 m². Betongdekke belagt med Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 105 cm.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer som er fastmonterte følger med. Vaskemaskin følger ikke med.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Leiligheten oppvarmes med radiator tilknyttet fjernvarmeanlegg. Gulvvarme på bad.
Det er også montert en panelovn på det minste soverommet.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester.
Fjernvarmen faktureres hver måned etter faktisk forbruk.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 150,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd (Telenor frihet S), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, diverse drift og vedlikehold av eiendommen.

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: kr. 3 149,95,-
Herav:
Felleskostnader kr. 2 749,95,-
Bredbånd kr. 400,-

Fjernvarme faktureres separat etter faktisk forbruk, med månedlig avregning, og er ikke inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske

kostnader.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 503 927,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 015 709,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Lille Løren Park Sameie 1, orgnr. 933685195

Om sameiet
Lille Løren Park 1 Sameie består av 91 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner (boder) på eiendommen gnr. 83, bnr. 15 i Oslo kommune. Sameiet omfatter hus D og E i boligprosjektet Lille Løren Park, med adresse Sinsenveien 45 A, B og C.

Lille Løren Park består av totalt 355 miljøsertifiserte leiligheter etter BREEAM-NOR-standarden, samt en barnehage. Boligprosjektet sto ferdig høsten 2025.

Fem leilighetsbygg rammer inn et større halvprivat gårdsrom. Øst for gårdsrommet ligger et bygg med barnehage i de to nederste etasjene og tilhørende uteareal, samt et punkthus i nordøst. Prosjektet består totalt av 7 bygg. Området har også et felleshus, flere oppholdsplasser og et torg. Fellesområdene i gårdsrommet er parkmessig opparbeidet med blant annet gressplener, trær og oppholdssoner. Ved Lille Løren Park ligger Sørøylottenes park lekeplass, tilrettelagt for barn i alderen 0–6 år, med blant annet sandkasse, trampoline og sitteplasser.

Styrets arbeid og pågående saker:
Opplysningene nedenfor er hentet fra innkallingen til årsmøtet 2026 og supplert med opplysninger fra styreleder per 19.10.2026.

TV og bredbånd – pågående tvist:
Styret har en pågående tvist knyttet til TV- og bredbåndsleveransen fra Telenor. Ved overtakelsen av leilighetene i juni 2024 ble det levert en pakke tilsvarende «Frihet L». Beboerne ble senere informert om at pakken var endret til «Frihet S», som ifølge styret gir vesentlig lavere kapasitet.
Etter dialog med Telenor og utbygger Selvaag, med bistand fra advokat, ble det fremsatt et erstatningskrav mot Selvaag i september/oktober 2025. Styrets beregninger viser en samlet estimert merkostnad for sameierne på ca. kr 1,04 millioner frem til bindingstidens utløp. Ifølge styrets årsrapport hadde motparten på rapporteringstidspunktet ikke besvart eller tatt stilling til kravet. Styret vurderer fortløpende om saken skal følges videre opp.
Styreleder opplyser per 19.10.2026 at tvisten ennå ikke er løst, men at den ikke vil få økonomiske konsekvenser for sameiet. Bytte av leverandør kan bli aktuelt når bindingstiden utløper.

Skjøtsel av uteområdene:
U-Reist AS ble valgt som leverandør av skjøtsel av uteområdene. Avtalen ble inngått i juni 2025 og gjelder frem til utgangen av sesongen 2027, med opsjon på forlengelse i ytterligere ett år pluss ett år. Avtalt pris var under halvparten av det opprinnelige tilbudet fra Veidekke. U-Reist AS deltok også på ettårsbefaringen av uteområdene for å bidra til planlegging av fremtidig skjøtsel og kontrollere at utomhusarbeidene var tilfredsstillende utført.

Retningslinjer for fasader og balkonger:
Styrene i Lille Løren Park 1 og 2 har utarbeidet felles retningslinjer for fasader og balkonger. Formålet er å sikre et helhetlig og enhetlig uttrykk for bebyggelsen.

Renovasjon og fellesarealer:
Det er etablert en fordelingsnøkkel for renovasjonskostnader mellom Lille Løren Park 1, 2 og 3, basert på antall leiligheter i hvert sameie. Beboere i alle tre sameiene kan benytte samtlige søppelbrønner innenfor Lille Løren Park-området.

Øvrige forhold:
- Det er utarbeidet egne retningslinjer som supplement til husordensreglene.
- Styret inngikk avtale om Norgespris på fjernvarme i oktober 2025. Den estimerte besparelsen for 2025 var nær kr 90 000.
- Etter dialog med politiet opplever styret at antallet meldinger om hasjlukt har avtatt, og at mistanken om salg er mindre fremtredende.
- Det følges opp klager på sjenerende lys fra lysmastene langs gangveien utenfor Sinsenveien 45C, i samarbeid med velforeningen og bydelsoverlegen. Det arbeides med å avklare aktuell løsning og ansvarsfordeling for kostnadene. Saken er fortsatt under oppfølging.

- Styret følger fortsatt opp utfordringer knyttet til heisen overfor utbygger. Ifølge styreleder har dette vært en utfordring siden sommeren 2024.

Vedtak fra årsmøtet 2026:

Avregning av energikostnader:
Årsmøtet behandlet overgang fra a-konto-ordning til kvartalsvis eller månedlig avregning. Styret ble gitt fullmakt til å inngå avtale om kvartalsvis eller månedlig avregning på vegne av sameierne.
Ifølge styreleder per 19.10.2026 har sameiet gått over til månedlig avregning. Overgangen ble anslått å medføre en økning i administrasjonskostnadene på ca. kr 22 inkl. mva. per seksjon per måned sammenlignet med dagens ordning.

Regulering av biltrafikk på felles internvei:
Årsmøtet stilte seg positivt til etablering av bom på den felles internveien som sameiet eier sammen med de øvrige sameiene i boligfeltet. Formålet er å bedre trafikksikkerheten og bidra til et trygt og rolig bomiljø, samtidig som nødvendig adkomst for nødetater, renovasjon og tjenesteytere ivaretas.
Styret ble gitt fullmakt til å delta i videre planlegging og koordinering, innhente tilbud og vurdere tekniske løsninger. Gjennomføringen forutsatte tilsvarende vedtak i de øvrige sameiene som eier internveien sammen med Lille Løren Park 1.
Styreleder opplyser per 19.10.2026 at bommer er etablert.

Sameiets økonomi og vedlikehold:
Ifølge styreleder er sameiets økonomi god og driften stabil.
Det må likevel påregnes ordinært, løpende vedlikehold av bygninger og fellesarealer.
Innkalling og protokoll fra årsmøtet 2026 følger vedlagt.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per tid ikke fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 17 377,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 362 207,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 262 850,-

Budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93645153

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 737 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå inkl. kjeller og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et nyere og attraktivt boligområde på Løren, med kort gangavstand til et bredt utvalg av servicetilbud og nødvendige fasiliteter i hverdagen. Området kombinerer rolige omgivelser med en sentral beliggenhet. Løren har gjennomgått en betydelig utvikling de siste årene og fremstår i dag som en moderne bydel med gode grøntområder og et variert tilbud av butikker, serveringssteder og andre servicetilbud.

Det er kort gangavstand til flere dagligvarebutikker, blant annet Rema 1000 i Sinsenveien, MENY på Løren Torg, KIWI på Frydenberg og SPAR på Vinslottet. I området finnes det også søndagsåpen Joker. Løren Torg byr på et variert utvalg av butikker og servicetilbud, og i nærområdet ligger flere kafeer, blant annet Kaffebrenneriet, Baker Hansen, W.B. Samson og Grains.

Vinslottet er et særpreget bygg med historisk tilknytning til Vinmonopolets tidligere fabrikk, som i dag er omgjort

til et nærsenter. Her finnes blant annet dagligvarebutikk, frisør, lege, optiker og ulike nisjebutikker. Senteret har også flere serveringssteder, som Sugar & Spice, 8 Fish Sushi, Hasle Linie Gastropub og W.B. Samson. Flere av serveringsstedene har uteservering.

Området har flere barnehager og skoler, og passer godt for både familier og andre som ønsker en sentral beliggenhet med et godt utvalg av tilbud i nærheten.

Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelser i området og gangavstand til Løren T-banestasjon. Herfra er det enkel forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

For den treningsinteresserte finnes blant annet STERK og Studio Jobbsprek på Løren. Området har også flere grønne møteplasser og parker, som Krydderhagen, Peer Gynt-parken, Frydenbergparken med vannspeil og Sinsenparken. Peer Gynt-parken er en skulpturpark med kunstverk inspirert av Henrik Ibsen.

For lengre turer og utendørsaktiviteter ligger Torshovdalen innen rekkevidde, med store gressletter, turveier og fine utsiktspunkter. Det er også kort vei til Lillomarka, som byr på turmuligheter sommerstid og preparerte skiløyper og alpinanlegg i vintersesongen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.11.2025.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål bolig/forretning/kontor/bevertning for felt E og boligbebyggelse for felt D i reguleringsplan S-5131, vedtatt 20.10.2021.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-810_2 med krav om felles planlegging, jf. kommuneplanen § 17.1.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområde:

Sinsenveien 45 - 49 - Opparbeiding av fortau.
Saksnummer 2025/08490 - Byggesak.
Mottatt sak 12.09.2025.
Status: Under behandling.

Sinsenveien - oppgradering av veien mellom Lørenveien og Dag Hammarskjölds vei.
Saksnummer 2025/09674 - Byggesak.
Mottatt sak 15.09.2025.
Status: Under behandling.

Lørenveien mellom Lørenvangen og Sinsenveien - oppgradering av vei.
Saksnummer 2026/04854 - Byggesak.
Mottatt sak: 29.04.2026.
Status: Under behandling.

Sinsenveien 40 - bruksendring av areal i underetasje til bolig, riving av innvendige bærevegger og fasadeendringer.
Saksnummer 2026/07818 - Byggesak.
Mottatt sak: 03.07.2026.
Status: Under behandling.

Lørenveien 26 - endring av brannskiller, fasadeendring og inngrep i bærende konstruksjoner.
Saksnummer 2026/05032 - Byggesak.
Mottatt sak: 04.05.2026.
Status: Under behandling.

Lørenveien 24 - tilbygg enebolig.
Saksnummer 2025/08634 - Byggesak.
Mottatt sak: 12.09.2025.
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202306330.
Status: Under behandling.

Lørenveien 22 - bruksendring, fasadeendring, sammenslåing av boenheter og etablering av utvendig kjellertrapp.
Saksnummer 2026/03837 - Byggesak.
Mottatt sak: 08.04.2026.
Status: Under behandling.

Detaljregulering - Hasleveien 28, 30, 38 og Sinsenveien 11.
Saksnummer 2025/06699 - Plansak.
Mottatt sak: 11.09.2025.

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202451391.
Status: Under behandling.
Utsikten Carl Berner AS foreslår å regulere Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 til bolig, publikumsrettede formål og torg. Eksisterende bebyggelse gjenbrukes, med påbygg og tilbygg, samt et nytt bygg mot Hasleveien. Bebyggelsen blir i hovedsak 4-7 etasjer (14-26 m). Mot krysset i vest reguleres nytt felles torg med næringsarealer over og under terreng.

Lørenvangen 22 - oppføring av boligblokker.
Saksnummer 2025/21935 - Byggesak.
Mottatt sak: 20.11.2025.
Status: Under behandling.
Det er gitt igangsettingstillatelse for oppføring av boligblokker, mottatt 09.09.2026. Tiltaket omhandler oppføring av fire frittliggende og delvis sammenkoblede boligbygg over felles parkeringskjeller på eiendommen.

Lørenvangen 25 - oppføring av to leilighetsbygg.
Saksnummer 2025/07921 - Byggesak.
Mottatt sak: 12.09.2025.
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202550349.
Status: Under behandling.
Det er gitt igangsettingstillatelse for oppføring av to leilighetsbygg, mottatt 08.09.2026. Tiltaket omhandler oppføring av to leilighetsbygg med tilhørende uteoppholdsareal på eiendommen.

Nye Aker sykehus i bydel Bjerke:
Nye Aker sykehus blir et av landets største akuttsykehus og lokalsykehus for flere østlige bydeler i Oslo, inkludert hele Groruddalen.
Offisiell markering av byggestart var 11. mars 2024. Det nye sykehuset skal ferdigstilles i 2031. Prosjektet vil ha et bruttoareal på omtrent 171.000 kvadratmeter, hvorav 152.000 kvadratmeter er nybygg og ombygging av 19.000 kvadratmeter med eksisterende bygningsmasse.

Sinsenveien 57 - foreløpig sak - Etablering av brakkerigg - Aker sykehus.
Saksnummer 2026/07387 - Byggesak
Mottatt sak: 24.06.2026.
Status: Under behandling.

Sinsenveien 58 - 60 - Oppføring av bygg for vare- og distribusjonssentral - Opparbeidelse av utomhusanlegg, gatetun 1 og vei 1 - Nye Aker sykehus.
Saksnummer 2025/14771 - Byggesak.
Mottatt sak: 22.10.2025.
Status: Under behandling.
Det ble den 06.10.2026 gitt igangsettingstillatelse for oppføring av bygg for vare- og distribusjonssentral og teknisk anlegg (VDS-TS) og opparbeidelse av utomhusanlegg, Gatetun 1 samt deler av Veg 1 som en del av Nye Aker sykehus i bydel Bjerke.

Sinsenveien 62 - 66 - Oppføring av nytt bygg - PHA sør felt 3 - Nye Aker sykehus.
Saksnummer 2025/15689 - Byggesak.
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202457058.
Mottatt sak: 22.10.2025.
Status: Under behandling.
Det ble den 06.10.2026 gitt igangsettingstillatelse for oppføring av bygg for vare- og distribusjonssentral og teknisk anlegg (VDS-TS) og opparbeidelse av utomhusanlegg, Gatetun 1 samt deler av Veg 1 som en del av Nye Aker sykehus i bydel Bjerke.

Trondheimsveien 239 - nybygg Felt 1 - Aker sykehus - Somatikkbygget.
Saksnummer 2025/17121 - Byggesak.
Mottatt sak: 23.10.2025.
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202309216.
Status: Under behandling.
Det ble den 31.03.2026 gitt igangsettingstillatelse for somatikkbygg. Søknaden omfatter oppføring av somatikkbygg i felt 1 på totalt 107 537 m2 ved Aker sykehus i bydel Bjerke.

Trondheimsveien 243 - bruksendring fra bolig til kontor med utomhusareal og etablering av offentlig torg - Nordre Sinsen gård - Nye Aker sykehus.
Saksnummer 2026/03990 - Byggesak.
Mottatt sak: 10.04.2026.
Status: Under behandling.
Det ble den 06.10.2026 gitt igangsettingstillatelse for bruksendring av Nordre Sinsen gård, oppgradering av utomhusanlegg og etablering av torg for Nye Aker sykehus.

Trondheimsveien 243 - etablering av nye spillvann og overvannsledninger - Nye Aker sykehus.
Saksnummer 2025/14069 - Byggesak.
Mottatt sak 21.10.2025.
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202552989.
Status: Under behandling.
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om etablering av nye spillvanns- og overvannsledninger for Nye Aker sykehus, mottatt 03.04.2025.

Området er under stor utvikling og byggearbeid må påregnes. Opplistingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordret til å sette seg inn i reguleringsplaner for området.

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/83/15/15:
02.12.1904 - Dokumentnr: 900233 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1916 - Dokumentnr: 900831 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1921 - Dokumentnr: 901020 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2019 - Dokumentnr: 620866 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til fri ferdsel på regulert gang- og sykkelvei
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruk av grunn til vedlikehold av konstruksjon/bygningsmasse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546
Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold
Bestemmelse om renovasjon
Bestemmelse om sykkelparkering
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546
Rettigheten er gjensidig
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2026 - Dokumentnr: 1208782 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.04.2024 - Dokumentnr: 1371971 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/5916

EIENDOMMENS RETTIGHETER:

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:1 til og med snr. 100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:1 til og med snr. 166
Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold
Bestemmelse om renovasjon
Bestemmelse om sykkelparkering
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98499490

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B
0167 OSLO
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sinsenveien 45 C, 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 15, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19291-2545 **Eiendomsverdi ref nr:** GT1828

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2024 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2017 samt NS 3600. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon med normal bruksslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert direkte mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 11 m². Betongdekke belagt med Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 105 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett.
Vegger og himlinger har malte glatte flater.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå inkl. kjeller og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Sjekkpunktet er vurdert ut i fra visuell kontroll på befaringsdagen, gjennomgang av egenerklæring og gjennomgang med eier. Det ble ikke opplyst eller påvist negative avvik på befaringsdagen.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Dokumentasjon på våtrommet er fremlagt.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.
Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i leiligheten:
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Samsvarserklæring er fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingsanlegg. Sprinkelanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

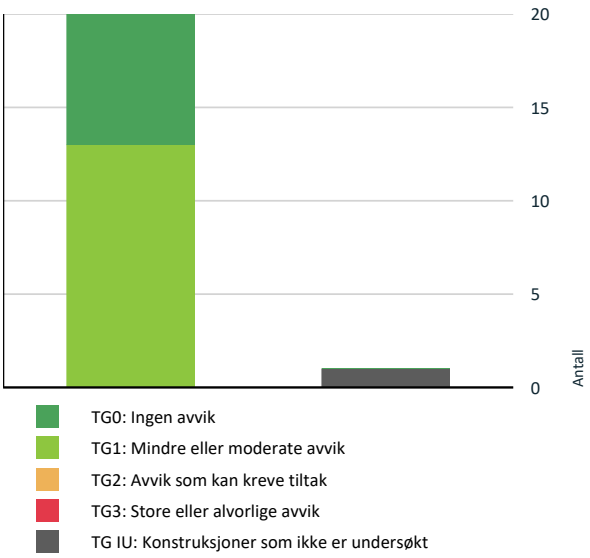
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Satt prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare, men det vektlegges med tanke på grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Konsekvensen for alle gitte tilstandsgrader TG 2 og TG 3 som ikke blir utbedret på kort sikt vil resultere i økt slitasje, redusert funksjon, økt vedlikeholdskostnader i omfang og evt. utvikling av underliggende skader eller følgeskader som må legges til vurdering for den enkelte kjøper av eiendommen. TG som er satt på bygningsdelen er for hele bygningsdelen der det for øvrig ikke kan utelukkes at det foreligger ytterligere avvikspunkter i samme TG-kategori. Gitt TG på befaringsdagen kan, eller vil forandre seg over tid allerede i tidsintervall fra 1-12 mnd og videre etter befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av leietaker

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong med utgang fra stue på ca. 10 m². Betongdekke belagt med Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 105 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er av parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger har malte glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon

Beskrivelse
Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå inkl. kjeller og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Skadedyr og fuktkrevende insekter: Sjekkpunktet er vurdert ut i fra visuell kontroll på befaringsdagen, gjennomgang av egenerklæring og gjennomgang med eier. Det ble ikke opplyst eller påvist negative avvik på befaringsdagen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Dokumentasjon på våtrommet er fremlagt.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.





Lite hakk på induksjonstopp.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i leiligheten:
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Samsvarserklæring er fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.



Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingsanlegg. Sprinkelanlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	50			50	10
Felles kjeller		3		3	
SUM	**50**	**3**			**10**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,60 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	15		15	3737 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sinsenveien 45 C

Hjemmelshaver
Zangani Masood

Eierandel
50 / 5916

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector forsikring	4525913-1.2.			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.10.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	22.10.2026	Opplysninger vedr. hjemmel, gårds- og bruksnummer, evt. seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.10.2026	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	
2	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Masood Zangani	9578-5999-4-1231620	2026-10-19 10:18:22

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. okt. 2026

Oppdragsnummer
14-0577/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sinsenveien 45C, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Masood Zangani

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0577/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Masood Zangani	**2026-10-19**

Identifikasjon

bankID Masood Zangani

Signicat

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/08921-9	Hannah Waaler Koppang	20.11.2025

Adresse: Sinsenveien 45A, 45B, 45C
Eiendom: 83/15, 83/1, 83/545
Ansvarlig søker: VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltakshaver: SINSENVEIEN UTVIKLING AS

Ferdigattest – Sinsenveien 45 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av baoliger, barnehage og offentlig park, mottatt 11.11.2025.

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

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 11.11.2025.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 27.06.2025.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

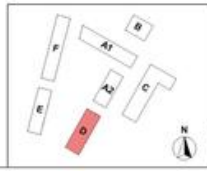
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



2. Etasje



HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
St. Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver:
Sinsenveien utvikling AS
SELVAAG BOLIG
NORDR

LILLE LØREN PARK
Sinsenveien 45 m.fl.
0585 Oslo
gnr. / bnr.: 83/15 m.fl.

HUS D Plan 2

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
HH	IZ	RAMMESØKNAD	29.04.2022.	1:200 /A3	E4 D-A20-02	A

Deres ref.: 14-0577/26 Vår ref.: 1001-1-15 Dato: 23.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lille Løren Park 1 Sameie
Organisasjonsnr:	933685195
Seksjonseier:	Zangani, Masood
Medeier:	
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Sinsenveien 45 C, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	83
Bnr.	15

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 4525913-1.2.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld:Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeanlegg: Egen anleggseiendom, s. 1149 Lille Løren Park Garasjesameie,gnr 83 bnr 544. Vedlagt følger vedtektene. P-plassen må dersom den ikke selges eller overføres sammen med salg av bolig, selges eller overføres med realkobling til seksjon i S 1001. Lille Løren Park 1 Sameie, eller Lille Løren Park 2 Sameie, eller Lille Løren Park 3 Sameie. tinglyses med ideell andel 1/162. Det tilfaller forretningsfører ett administrasjonsgebyr pr plass iht gjeldende prisliste. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen.
Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. mnd. Boligselskapet har inngått avtale om månedlig avregning og første månedlig avregning vil gjelde fra og med juni 2026, men er planlagt å komme på faktura på felleskostander for september 2026. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem AS sine sider https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema. Utfylt eierskifteskjema sendes til kundeservice@techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 149,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	400,00	
Felleskostnader	2 749,95	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	673,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	17 377,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anita Helene Haugen pr. e-post: anita.haugen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marcus Junge, e-post: llp1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1001
LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
16. mars 2026 kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte fra a-konto til kvartalsvis eller månedlig avregning
8. Terassemarkiser for balkongene
9. Felles sak - regulering av biltrafikk på felles internvei
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marcus Junge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. S. 1001 Årsregnskap 2025..pdf
2. 1001 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 230 000.

Sak 7

Bytte fra a-konto til kvartalsvis eller månedlig avregning

Forslag fremmet av:
Stine Jeanette Ahlqvist

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bytte fra a-konto for vann- og energiforbruk til fordel for kvartalsvis eller månedlig avregning. Mange betaler nå dobbelt så mye som reelt forbruk.

Hva betyr månedlig avregning for boligselskapet?

Rettferdighet: Alle betaler for sitt eget forbruk – hver måned.

Forutsigbare kostnader: Slutt på a-konto og uventede etterbetalinger.

Full kontroll: Beboere ser sitt eget forbruk løpende via app og portal.

Styrets innstilling
Styret har innhentet tilbud på månedlig avregning, datert 18. februar. Prisoppsett:
Prisene ved månedlig avregning:

- Energiserviceavgift: kr 49,- ekskl. mva. per seksjon, per måned
- OBOS vederlag: kr 20,- ekskl. mva. per seksjon, per måned
- Transmisjonskost: kr 2,- ekskl. mva. per seksjon, per måned

Priser - dagens avtale:

- Energiserviceavgift: kr 30,81 ekskl. mva. per seksjon, per måned
- OBOS vederlag: kr 20,95 ekskl. mva. per seksjon, per måned
- Transmisjonskost: kr 1,72 ekskl. mva. per seksjon, per måned

Det blir ca. 22 kr inkl. MVA dyrere per seksjon i mnd. Styret gis myndighet til å akseptere tilbudet på månedlig avregning på vegne av sameiets beboere, og dermed gå vekk fra a-konto-ordningen.

Forslag til vedtak
Styret gis myndighet til å inngå avtale om kvartalsvis eller månedlig avregning på vegne av sameiets beboere.

Vedlegg
3. Techem & OBOS månedlig avregning brosjyre.pdf

Sak 8

Terassemarkiser for balkongene

Forslag fremmet av:
Vivi-Ann Storm Larsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mulighet til å montere markiser over balkongene, på lik linje og samme samme måte som det er gjort i nærliggende sameier, f.eks. Borgen.

Styrets innstilling
Styret har bedt om innspill fra Veidekke om montering av markiser tidligere etter spørsmål fra beboere. Det er dobbeltsjekket med Veidekke på nytt etter innsendt sak om markiser. Svaret vi har mottatt begge tilfeller har vært at betongelementene i balkong og baldakinene (de korte "utstikkerne") ikke er egnet for montering av markiser grunnet det ekstra lastet det medfører. Det er heller ikke forberedt for markiser med spikerslag i ytterveggene av balkongene (fasaden).

Veidekke kom derfor med klar anbefaling om å ikke tillate montering av markiser. Det vil i så fall gjøres på sameiets egen risiko.

Styret forholder seg til innspill fra entreprenør og følgelig er styrets innstilling å ikke stemme for dette vedtaket.

Forslag til vedtak
Innhente tilbud og enes om type og farge, på samme måte som det ble besluttet for screens.

Sak 9

Felles sak - regulering av biltrafikk på felles internvei

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Internveien som betjener LLP1, LLP2 og LLP3 er felles eid av de tre sameiene i Lille Løren Park. Veien ligger tett på oppganger, lekeplasser og felles uteområder, og brukes daglig av både barn og voksne. Det har over tid kommet tilbakemeldinger fra beboere om uønsket og unødig bilkjøring, herunder kjøring i forbindelse med varelevering, budtjenester og annen gjennomkjøring. Mange har uttrykt et ønske om tiltak som kan bidra til økt trygghet og et roligere bomiljø.

Styrene i de tre sameiene har vært i dialog om hvordan man på en balansert måte kan:

- Ivareta trafikksikkerheten for barn og myke trafikanter
- Redusere unødig kjøring
- Samtidig sikre nødvendig adkomst for nødetater, renovasjon og andre tjenesteytere.

Styret mener at en løsning med adgangsregulering ved bruk av bom kan være et egnet og forholdsmessig tiltak. Tiltaket innebærer ikke endring av internveiens formål, men en regulering av kjøreadgangen.

Saken fremmes parallelt i alle tre sameier, da internveien er felles eid.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet om å vedta forslaget for å få fremdrift i å kunne regulere biltrafikk på vårt boområde.

Forslag til vedtak

1. Sameiermøtet stiller seg positiv til etablering av bom som tiltak for å regulere biltrafikk på den felles internveien som eies sammen med de øvrige sameiene i boligfeltet. 2. Formålet med tiltaket er å styrke trafikksikkerheten og bidra til et trygt og rolig bomiljø, samtidig som nødvendig adkomst for nødetater, renovasjon og tjenesteytere ivaretas. 3. Styret gis fullmakt til å: Delta i videre planlegging og koordinering med de øvrige sameiene. Innhente tilbud og vurdere egnet teknisk løsning. Iverksette tiltaket når nødvendige avklaringer er gjennomført. 4. Endelig gjennomføring forutsetter at tilsvarende vedtak fattes i de øvrige sameiene som er medeiere av internveien. 5. Sameiermøtet legger til grunn at tiltaket er et ordinært forvaltnings- og sikkerhetstiltak etter Eierseksjonsloven og kan vedtas med alminnelig flertall.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Sak 10. Valg av tillitsvalgte

I tråd med vedtektene skal det i år velges:

- 2 styremedlemmer for 2 år
- 2 styremedlemmer for 1 år

Styret anbefaler at avstemmingen gjennomføres i to separate runder, først valg for 2 år og deretter valg for 1 år, for å sikre korrekt og ryddig gjennomføring.

10a. Valg av styremedlemmer for 2 år

Følgende kandidater har meldt seg:

- Andreas Lund
- Jette Thannel
- Patrick Schneider
- Stine Jeanette Ahlqvist

Det velges 2 kandidater. Kandidatene med flest stemmer anses valgt.

10b. Valg av styremedlemmer for 1 år

Følgende stiller til valg:

- Benjamin Mathias Baarli Silseth
- Mirko Zrno
- De to kandidatene fra punkt 10a som ikke oppnådde valg for 2 år

Det velges 2 kandidater. Kandidatene med flest stemmer anses valgt.

Innstilling
Styret har behandlet saken og ønsker å gi følgende innstilling til årsmøtet:

Styret anbefaler følgende kandidater:

For styremedlem (2 år):
– Jette Thannel
– Stine Jeanette Ahlqvist

For styremedlem (1 år):
– Benjamin Mathias Baarli Silseth
– Mirko Zrno

Styret presiserer at dette kun er en **anbefaling**, og at årsmøtet står fritt til å velge blant *alle* kandidater som stiller til valg. Alle kandidater som er foreslått eller har meldt sin interesse er valgbare, uavhengig av om de er del av innstillingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marcus Junge

  Vært styreleder siden april 2024. Stiller til gjenvalg inntil en ny styreleder kan velges. Dette for å kjøpe sameiet mer tid til å finne en intern kandidat. Dersom ingen interne kandidater melder seg ved utgangen av sommeren, så vil det bli aktuelt med en ekstern styreleder fra og med høsten. Ekstern styreleder er veldig kostbart og blir en siste utvei dersom en intern kandidat ikke melder seg.

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Benjamin Mathias Baarli Silseth

  Sittet i styret siden høsten 2024. Har hovedansvar for heis og oppfølging der, rengjøring av fellesarealer, sitter i prosjektgruppen for opprettelse av bom, og ønsker å fortsette med dette.
- Mirko Zrno

  Sittet i styret siden 2024, med ansvar for HMS og kontakt med tekniske leverandører og Bygårdservice/vaktmester. Jeg ønsker å fortsette ett år til fordi jeg fortsatt har mye å bidra med, og vil gjerne være med å skape et trygt og hyggelig bomiljø for alle.

Valg av 4 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Andreas Lund

  Jeg melder meg til styreverv. Jeg er 32 år, bor i 45B og ønsker å bidra til et trygt, ryddig og trivelig bomiljø for alle beboere.

  Jeg er utdannet siviløkonom fra NHH og arbeider i dag som Business Controller i Bane NOR Eiendom, hvor jeg har ansvar for økonomi og fremdrift i prosjektene i eiendomsutviklingsavdelingen. Rollen innebærer

koordinering av parallelle prosesser, utarbeidelse av solide beslutningsgrunnlag og tett samarbeid med ulike fagmiljøer. Tidligere har jeg også jobbet som revisor i EY, eiendomsmegler i Proaktiv og rådgiver i DNB Finans.

Med en variert faglig bakgrunn, kombinert med en utadvendt, strukturert og løsningsorientert arbeidsstil, mener jeg at jeg kan være et positivt bidrag til styrets arbeid.

- Jette Thannel

  51 årig dansk / norsk og jobber som logistikksjef. Flyttet til Lille Løren Park i november 2024 og bor i oppgang 45b. Før jeg flyttet til Løren bodde jeg nære marka på Årvoll. Ønske om å bidra til felleskapet jeg bor så vært vara siden 2025. Ønsker å stille meg til disposisjon som styremedlem.

- Patrick Schneider

  Mitt navn er Patrick Schneider. Jeg er 40 år og bor i 45A sammen med min kone og våre to barn på 2 og 4 år. Til daglig jobber jeg som sivilingeniør og produktutvikler. Som type er jeg en praktisk anlagt fyr som liker å få ting gjort – en egenskap jeg tror vil komme godt med i styrearbeidet.

  Vi flyttet til Løren for litt over et halvt år siden og ser for oss å bli boende her i lang tid. Derfor er jeg svært opptatt av å få til et godt bofellesskap, med trygge og fine ute- og fellesarealer for folk i alle aldre.

  Av relevant erfaring har jeg sittet i styret i eierselskapet til min tidligere arbeidsplass, i tillegg til at jeg var varamedlem i borettslaget vi bodde i over mange år.

- Stine Jeanette Ahlqvist

  Jeg har bodd på Løren siden 2019 og flyttet til LLP1 i mai i fjor. I mitt forrige sameie satt jeg i styret i 3 år og jeg har derfor erfaring med det meste innen styrearbeid, for eksempel garasje, lading, bomiljø, heis, varslingssystemer for brann, forsikring, leverandøravtaler m.m. Jeg trives godt med å løse de fleste praktiske oppgaver og ønsker å bistå her i LLP1.

Styrets årsrapport

Styret

Tiden mellom forrige årsmøte 24. mars 2025 og årsmøtet 16. mars 2026 har vært en hektisk og innholdsrik periode for styret.

I løpet av perioden er det gjennomført 13 styremøter. I tillegg har styret behandlet og fattet en rekke beslutninger via e-post, SMS og telefon, i saker som har krevd løpende avklaringer.

Det har også vært avholdt flere møter med Lille Løren Park 2 (LLP2) og Lille Løren Park 3 (LLP3) for å etablere et godt samarbeid og legge til rette for arbeidet med fellesarealer og fasiliteter. De tre sameiene har hatt ulike innflyttingsperioder, og samarbeidet har derfor så langt krevd tålmodighet og gjensidig forståelse. LLP1 har i denne perioden hatt en mer etablert drift, mens de øvrige sameiene naturlig nok har hatt andre prioriteringer i tiden umiddelbart etter egen innflytting.

Styret har ansvar for den daglige driften og vedlikeholdet av sameiets eiendommer.

Styrets overordnede mål er å utvikle og ivareta et trygt, sikkert og attraktivt bomiljø for beboerne. Samtidig arbeider styret for å forvalte og videreutvikle sameiets eiendommer på en måte som bidrar til å opprettholde og styrke verdien av den enkelte sameiers boliginvestering.

Styret er også opptatt av å sikre at gjeldende myndighetskrav overholdes. Videre arbeides det aktivt for at sameiet drives på en økonomisk forsvarlig måte, både på kort og lang sikt.

TV/Bredbånd - Telenor-tvist

Kort tid etter fjorårets årsmøte ble samtlige beboere informert om at TV- og bredbåndspakken som fulgte med leilighetene ved overtakelse i juni 2024, var endret til «Frihet S». Dette er en vesentlig dårligere pakke enn den opprinnelige leveransen. I praksis innebærer «Frihet S» at man må prioritere enten TV eller bredbånd, og det er ikke mulig å ha tilfredsstillende kvalitet på begge tjenester samtidig.

Pakken som ble levert ved overtakelse tilsvarer «Frihet L», som gir god kapasitet både på TV og bredbånd. Telenor opplyste i etterkant at interne forhold hadde medført at leveransen ved overtakelse var bedre enn det som egentlig var avtalt. Styret kan ikke se å ha mottatt informasjon om dette tidligere, og forholdet ble heller ikke omtalt på informasjonsmøtet hvor flere beboere deltok.

Det ble innledningsvis fremstilt fra Telenors side som at styret hadde signert og godkjent endringen av avtalen. Dette medførte ikke riktighet. Styret ble like overrasket som øvrige beboere over endringen.

Styret forsøkte først å løse saken gjennom dialog med både Selvaag og Telenor. Dialogen førte ikke frem. Samtidig opplevde styret betydelig frustrasjon blant beboerne, som med rette forventet at saken ble fulgt opp med sikte på å få endringen reversert. Styret besluttet derfor å engasjere advokat.

Da advokatbistand medfører betydelige kostnader, var det avgjørende å avklare dekning under sameiets rettshjelpsforsikring hos Gjensidige. Med bistand fra advokaten ble det bekreftet at tvisten omfattes av rettshjelpsdekningen. Endelig dekningsgrad vil avhenge av det økonomiske utfallet og erstatningsgrunnlaget i saken.

Før sommeren og gjennom høsten ble det avholdt flere styremøter hvor advokaten deltok for å gjennomgå tvisten. Styreleder har i tillegg hatt løpende dialog med advokaten og orientert resten av styret fortløpende.

Styret har videre innhentet relevant dokumentasjon, herunder prospekter og salgsoppgaver, for å sikre et tilstrekkelig faktagrunnlag. Det ble også innhentet dokumentasjon fra Telenor og Selvaag. Etter gjennomgang av materialet vurderte advokaten at sameiet har en god sak, og at det er sannsynlig at det kan oppnås erstatning. Advokatens konklusjon var at sameiet er blitt lovet en annen leveranse enn den som faktisk er gitt, og at det

foreligger ansvarsgrunnlag. Det ble imidlertid vurdert at kravet i liten grad kan rettes mot Telenor, og fokuset ble derfor rettet mot Selvaag, som har forespeilet noe annet enn det som ble levert.

Etter dialog mellom advokaten vår og motpartene mottok sameiet et tilbud om oppgradering til «Frihet M» til kr 550 per måned, med to års bindingstid. Styret har hele tiden vært tydelig på at beboerne ikke skal påføres høyere kostnader enn det som opprinnelig ble lovet, og at bindingstid utover eksisterende avtale ikke er akseptabelt. Tilbudet ble grundig vurdert, men styret konkluderte med at det ikke ivaretar sameiets interesser på en rimelig måte. Tilbudet ble derfor avslått.

Da partene ikke kom til en minnelig løsning, var neste steg å fremme et erstatningskrav mot Selvaag. I samråd med advokaten foretok styret egne beregninger som viser at den uventede endringen i tjenestetilbudet representerer en samlet merkostnad for sameierne på om lag NOK 1,04 millioner frem til utløpet av bindingstiden. Erstatningskravet ble oversendt Selvaag i september/oktober 2025.

Styret har fulgt opp saken i ettertid. Advokaten har bekreftet at motparten foreløpig ikke har besvart eller tatt stilling til erstatningskravet.

Advokaten har samtidig presisert at styret står fritt til å avslutte saken dersom det vurderes som hensiktsmessig. Styret foretar derfor løpende vurderinger av fremdrift, sannsynlighet for gjennomslag og kost–nytte ved videre prosess.

Avtale om skjøtsel (av uteområder)

Veidekke hadde ansvar for skjøtsel i ett år innenfor garantiperioden. Vi etterspurte et tilbud til tiden etter utløpet av denne perioden og mottok et tilbud på over 1.000.000 kroner for en treårsavtale. Styret vurderte tilbudet som for kostbart og besluttet derfor å innhente tilbud fra alternative leverandører. Dette medførte flere møter og befaringer våren 2025.

Det var samtidig et ønske om å benytte samme leverandør for alle sameiene i LLP. Styret i LLP1 fikk derfor fullmakt til å innhente tilbud og forhandle frem avtale om skjøtsel på vegne av både LLP1 og LLP2. For LLP2 skulle avtalen ha oppstart fra 2026.

Etter en samlet vurdering ble U-Reist AS valgt som leverandør. Det ble inngått en avtale med varighet på 2,5 år, fra juni 2025 til utgangen av sesongen 2027, med opsjon på forlengelse i ytterligere 1 + 1 år. Avtalt pris for avtaleperioden ble under halvparten av det opprinnelige tilbudet fra Veidekke. Avtalen ble signert i slutten av juni 2025.

U-Reist AS deltok også på ettårsbefaringen av utomhusarealene for å bidra til god planlegging av fremtidig skjøtsel samt for å kontrollere at Veidekkes utomhusarbeider var utført tilfredsstillende.

Retningslinjer for fasade/balkonger

Styrene i LLP1 og LLP2 var fra oppstart enige om at bebyggelsen bør ha et helhetlig og enhetlig uttrykk, ettersom blokkene er av samme type og arkitektoniske utforming. Det ble derfor besluttet å utarbeide felles retningslinjer for fasader og balkonger som skal gjelde likt for begge sameier.

De nye retningslinjene bygger videre på det arbeidet styret i LLP1 tidligere har gjort i forbindelse med etablering av screens. Dette i samsvar med husordensreglene.

Styrene mottok innspill fra beboere om behov for tiltak som skjermer mot både vind og innsyn. På bakgrunn av dette ble det besluttet å innhente tilbud på løsninger for innsynsskjerming og vindskjerming.

Etter dialog med flere leverandører og forhandlinger om pris og leveranse, falt valget på Scandic for sidemarkiser/innsynsskjerming og Oslo Gjerde for vindskjerming.

Retningslinjene er også oversendt til LLP3 for vurdering. LLP3 må formelt ta stilling til om de ønsker å tiltre retningslinjene eller foreta egne tilpasninger. Det er imidlertid uttrykt enighet om at sameiene bør være mest mulig samordnet i sine retningslinjer.

Ettårsbefaring

I starten av juni mottok styret invitasjon til ettårsbefaring av fellesarealene sammen med Selvaag og Veidekke. Befaringen ble gjennomført 1. juli og strakk seg over en hel dag, fordelt på flere gjennomganger. Det ble samtidig koordinert slik at også garasjeanlegget ble befart samme dag.

I forkant av befaringen utarbeidet styret en oversikt over forhold som ønskes vurdert. Det ble gjennomført en felles gjennomgang av utomhusarealer, begge blokker og garasjen for å identifisere relevante punkter. Totalt ble det oversendt 24 punkter til entreprenør/utbygger. De fleste gjaldt overflater og forhold styret vurderte å være innenfor Veidekke/Selvaag sitt ansvar, herunder mangelfull sluttvask og enkelte etterarbeider. Det ble ikke avdekket større feil eller mangler under befaringen. Eventuelle større forhold, som heis, håndteres som egen reklamasjonssak.

For utomhusarealene ble det utarbeidet en egen liste med punkter og tilhørende bildedokumentasjon. Disse forholdene ble fulgt opp av Veidekke før overlevering til U-Reist.

Styret vurderer at reklamasjoner i løpet av det første året har vært fulgt opp på en god måte, både av styret og av beboere som har meldt inn avvik fortløpende. Dette har bidratt til at det ikke forelå større saker som måtte håndteres i forbindelse med ettårsbefaringen.

Avfallsbrønner - REG

Det er nå etablert en fordelingsnøkkel for renovasjonskostnader mellom LLP1, LLP2 og LLP3, basert på antall leiligheter i hvert sameie. For å sikre en enkel og praktisk håndtering av kostnadsfordelingen, er styrene enige om at beboere i alle tre sameier kan benytte samtlige søppelbrønner innenfor LLP-området.

Det har i løpet av 2025 vært omfattende dialog med REG og utbygger knyttet til søppelbrønner og renovasjonsgebyr. Da LLP2 ble innflyttet, åpnet utbygger to søppelbrønner som opprinnelig ikke var planlagt tatt i bruk før LLP3 ble ferdigstilt. Dette var et forhold verken styret i LLP1 eller LLP2 var kjent med på forhånd.

I etterkant forsøkte Selvaag å etterfakturere kostnader knyttet til disse to brønnene. Styret fastholdt at sameiet ikke kan holdes økonomisk ansvarlig for disposisjoner utbygger selv har foretatt, herunder åpning av brønner som etter planen skulle tas i bruk på et senere tidspunkt. Det ble også påpekt at beboerne naturlig vil benytte de brønnene som til enhver tid er tilgjengelige. Disse brønnene ble stengt midlertidig.

Styret avviste derfor kravet om betaling. Etter videre dialog valgte utbygger å frafalle fakturaen.

Det har fremdeles vært utfordringer med forsøpling rundt søppelbrønnene. Styret har lagt ut flere innlegg på Vibbo om riktig søppelhåndtering og flere beboere har gjort det samme. Styret har også tatt direkte kontakt der det har vært mulig å identifisere de som har forsøplet.

Kapasitet på brønnene har vært en bekymring i styret sin innflytting. Men vi har kommet frem til at det har pågått mye inn- og utflytting i flere byggetrinn, så det er naturlig at det blir mer avfall og papp enn normalt en viss periode. Nå som LLP3 er ferdiginnflyttet, så forventer vi at mengden avfall blir mer normalisert, og da vil vi få bedre grunnlag for å vurdere avfallssituasjonen og kapasitet.

Noen beboere har gitt uttrykk for at styret i LLP1 bør gjøre noe med avfallsbrønnene med tanke på kapasitet. Vi har bevisst avventet å ta stilling til det, basert på det som er nevnt over. Vi har også sjekket med utbygger, og brønnene er utformet etter krav fra kommunen og kan ikke endres. I tillegg er det viktig å vite at alle beslutninger vedrørende fellesanlegg og fasiliteter, må tas sammen med LLP2 og LLP3. Styret i LLP1 kan ikke velge å øke hyppigheten på søppeltømming uten at det blir godkjent og vedtatt i de to andre styrene.

Nå som mesteparten av inn- og utflytting er ferdig, så kan styrene gjøre vurderinger på tiltak, dersom det er behov for det.

Hasj og dealing

Det har kommet inn flere klager fra beboere i samtlige oppganger om lukt av hasj. I tillegg har styret mottatt innspill om mistanke om mulig narkotikasalg på takterrassene.

Styret har en klar holdning om nulltoleranse for ulovlig virksomhet i sameiene. Dette begrunnes både i hensynet til trivsel og trygghet for beboerne generelt, og av sikkerhetshensyn – særlig med tanke på barn og unge som oppholder seg i området.

Det ble vurdert å inngå avtale med vaktselskap, herunder Securitas eller Avarn, for kjøp av vektertjenester. Styret mottok imidlertid ulike tilbakemeldinger om erfaringer og faktisk effekt av slike tiltak, og besluttet derfor å avvente inngåelse av avtale om vektertjenester inntil videre.

Styret tok i stedet kontakt med politiet og fikk bekreftet at handlingsrommet for styret er begrenset utover allerede iverksatte tiltak, som informasjon til beboerne via Vibbo og etablering av dialog med politiet. Saken ble etter hvert registrert hos politiet, herunder hos narkotikaseksjonen. Dette innebærer at politiet er kjent med situasjonen, og at terskelen for oppfølging vil være lavere dersom det mottas nye henvendelser. Styret ble oppfordret til å ta kontakt igjen dersom problemene vedvarer.

Etter dialogen med politiet opplever styret at antall meldinger om hasjlukt har avtatt, og at mistanken om salg er mindre fremtredende.

Retningslinjer for bruk av takterrasser

17. mai 2025 var en varm og solrik dag – ideell for feiring av nasjonaldagen. I forkant la flere beboere ut innlegg på Vibbo om at de planla selskap på takterrassene, og flere uttrykte samtidig at de var åpne for å dele plass med andre. Styret opplevde dette som et positivt initiativ.

I etterkant av sameiets første 17. mai-feiring mottok styret imidlertid flere klager og tilbakemeldinger. Disse knyttet seg særlig til bruk av takterrassene og gjaldt støy, uønsket adferd og forsøpling. Det ble også uttrykt bekymring knyttet til alkoholbruk og sikkerhet på takterrassene.

Styret ble i tillegg gjort oppmerksom på innlegg i en lokal Facebook-gruppe på Løren, hvor det var publisert bilder av personer som røyket på takterrassene og kastet sigarettsneiper utenfor gjerdene. Dette kan medføre risiko for at sneiper havner på balkonger eller i tørre grøntområder, og i verste fall utgjøre en brannfare.

Det kom også inn flere forslag fra beboere om å innføre strengere regler for bruk av takterrassene. Enkelte av forslagene innebar reguleringer som etter styrets vurdering var for strenge, særlig når det gjelder støy og bruk av musikk.

Styret er samstemt i at takterrassene er et viktig fellesgode, og at beboerne skal kunne bruke dem som samlingssted og for å nyte fine sommerdager og -kvelder. Det ble derfor utarbeidet egne retningslinjer som et supplement til husordensreglene. Retningslinjene er tydelige, men ikke like restriktive som enkelte av de innkomne forslagene. Styret har ønsket å legge seg på et balansert nivå, med mulighet for innstramming dersom erfaringene tilsier behov for det.

Det er også satt opp skilt med røykeforbud på takterrassene. Dette er først og fremst av hensyn til brannsikkerhet, men også for å hindre at røyk trekker inn i ventilasjonsanlegget og sjenerer beboere.

Når det gjelder sikkerhet og risiko for fall, har styret hatt dialog med entreprenøren og tatt opp temaet i forbindelse med ettårsbefaringen. Styret har fått bekreftet at gjerder og plantekasser er plassert og oppført i henhold til gjeldende krav.

Samarbeid og arbeidsgrupper med LLP2 og LLP3

Styret i LLP1 har hatt et godt samarbeid med LLP2 siden deres innflytting for litt over ett år siden. Det har vært en felles forståelse om at dette samarbeidet også skal videreføres med LLP3, som flyttet inn i slutten av 2025/begynnelsen av 2026.

LLP1 og LLP2 har over tid hatt et ønske om å igangsette felles prosjekter, særlig knyttet til bomløsning og utvikling av fellesarealer. Dette har imidlertid ikke vært mulig før hele prosjektet var ferdigstilt, LLP3 var etablert, og nødvendige ferdigattester forelå.

LLP1 og LLP2 tok derfor initiativ til et innledende møte mellom de tre styrelederne i mai. På dette tidspunktet var det for tidlig for LLP3 å ta stilling til felles problemstillinger, og de ønsket å avvente til etter ferdigstilt innflytting (desember/januar).

Det ble senere avtalt et felles møte med alle tre styrene i midten av november. Her ble det besluttet å etablere felles prosjektgrupper, med minst én representant fra hvert styre i hver gruppe. I desember oppnevnte styret i LLP1 sine representanter og oversendte kontaktinformasjon til de øvrige styrene. Ettersom dette skjedde tett opp mot juleperioden, og LLP3 fortsatt var i sluttfasen av innflyttingen, ble det lagt opp til videre fremdrift etter nyttår.

Kort tid etter nyttår tok LLP1 og LLP2 igjen kontakt for å komme i gang med bom-prosjektet, som vurderes som en prioritert sak for mange beboere. Det tok noe tid før alle tre sameier var operative og klare til oppstart, men arbeidet kunne starte i andre halvdel av februar.

Bom

Arbeidsgruppen for bom har så langt konkludert med at eiendoms- og veirettslige forhold må avklares før videre beslutninger kan tas. Det må også tas hensyn til offentlige krav og praktiske forhold ved etablering av en eventuell løsning.

En fysisk bom vil være et vesentlig tiltak som krever behandling og vedtak på årsmøtet. Saken vil derfor fremmes som egen sak i årsmøtene til alle tre sameiene.

Styrelederne har samtidig gitt uttrykk for at dialog med kommune og aktuelle leverandører bør igangsettes allerede nå (før årsmøtet), slik at nødvendige avklaringer foreligger og prosjektet har fremdrift når saken behandles formelt.

Fellesarealer og rom

Styrene mottok i januar informasjon fra Selvaag om at møbler og kjøkkeninnredning til felleslokalene i hus B er bestilt.

Arbeidsgruppen for fellesarealer avholdt møte 25. februar sammen med styrelederne. Tema for møtet var blant annet organisering av tilgangsstyring og bookingløsning for fellesrom og gjesterom. Prosjektgruppa må først prioritere bookingløsning til fellesrom i hus B og avklare sammen med øvrige beboere hva rommet i trafoen skal brukes til.

Leverandører på systemer for administrasjon av tilgang og reservasjoner er kontaktet for å innhente tilbud, samt utforske ulike løsninger.

Norgespris fjernvarme

Styret inngikk Norgespris på fjernvarme i oktober. Estimert besparelse i 2025 med Norgespris endte på nesten kr 90.000.

Heis

Heisene var et gjentakende problem i 2024, særlig i oppgang 45C. Styret gjennomførte en rekke møter, befaringer og skriftlig korrespondanse med Selvaag og Schindler for å følge opp saken. For å sikre en uavhengig og faglig vurdering valgte styret til slutt å engasjere en ekstern heiskonsulent.

Den eksterne konsulenten avdekket flere feil og mangler ved heisene. Rapporten ble oversendt til Selvaag og Schindler for videre oppfølging. I etterkant ble det gjennomført omfattende utbedringer, og heisene fungerte tilfredsstillende gjennom mesteparten av 2025.

I januar 2026 oppsto det imidlertid nye problemer med heisen i 45C. Det ble umiddelbart reklamert, og Schindler gjennomførte flere servicebesøk. Det tok noe tid før heisen igjen var i stabil drift. Per tidspunkt for denne beretningen fremstår samtlige heiser som fungerende. Det er også gjennomført service på heisene i 45A og 45B i februar.

Styret har på nytt engasjert den eksterne konsulenten etter den siste runden med driftsproblemer. Saken følges tett og arbeides videre med fortløpende, med mål om å sikre at sameiet ikke påføres økonomisk belastning som følge av feil eller mangler etter utløpet av garantiperioden.

Fjernvarme a-konto

De fleste seksjonseiere fikk tilbakebetalt beløp ved avregningen for 2025. Samtidig har flere beboere uttrykt misnøye med at innbetalingene gjennom a-konto-ordningen oppleves som for høye, både for 2024 og 2025. Dette synes særlig å gjelde større leiligheter.

Styret har vært i dialog med andre sameier samt OBOS for å vurdere alternative løsninger. En mulig løsning er overgang til månedlig avregning, som kan gi mer presis belastning basert på faktisk forbruk. Det er innhentet tilbud på en slik ordning, og saken vil bli behandlet på årsmøtet.

Styret må også ta stilling til håndteringen av kostnader knyttet til oppvarming av fellesarealer. Denne kostnaden utgjorde om lag kr 220 000 for 2025. Under dagens a-konto-ordning foretas det individuell avregning basert på målt forbruk per seksjon. Forbruk som måles på fellesarealer fordeles imidlertid ikke på seksjonene, men belastes sameiet direkte. Per i dag er det dermed sameiet som bærer denne kostnaden i sin helhet.

Kostnaden er ikke særskilt hensyntatt i budsjettet for 2025 eller 2026, ettersom a-konto-ordningen og fjernvarmekostnader regnskapsmessig føres som balanseposter og ikke som ordinære driftskostnader. Oppvarming av fellesarealer vil derfor påvirke sameiets resultat direkte.

Det finnes ulike måter å håndtere kostnader til felles oppvarming på. Ett alternativ er å fordele kostnaden på samtlige seksjoner, for eksempel ved å trekke beløpet forholdsmessig fra den enkeltes avregning under a-konto-ordningen. Et annet alternativ er at sameiet fortsatt bærer kostnaden, men da budsjetterer for den som en ordinær felleskostnad fremover. Styret har inntrykk av at begge løsninger er vanlig praksis.

Avhengig av årsmøtets beslutning om eventuell overgang til månedlig avregning, må styret ta endelig stilling til hvordan kostnaden skal håndteres regnskapsmessig. Det er sannsynlig at kostnaden vil bli dekket av sameiet. I så fall må den innarbeides i budsjettet for 2027 og dekkes gjennom ordinære felleskostnader, som da må justeres tilsvarende.

Diverse

Sykkelvask

Styret har iverksatt fast vask av sykkelvasken i garasjen to ganger per måned. Kostnaden fordeles mellom sameiene etter etablert fordelingsnøkkel.

Navn på ringeklokker

På forrige årsmøte ble det uttrykt ønske om å få navn inn i ringetablåene, ettersom dagens løsning krever at man ringer på via leilighetsnummer. Styret undersøkte mulighetene for dette og avklarte at løsningen reiser spørsmål knyttet til personvern (GDPR).

Styret valgte derfor å la beboerne ta stilling til spørsmålet. Tilbakemeldingene viste et tilnærmet enstemmig ønske om ikke å ha navn oppført i ringetablået. Dagens løsning videreføres derfor.

Røykvarslere som utløses

Det har over tid vært utfordringer med røykvarslere som utilsiktet utløser brannalarm. Basert på tilbakemeldinger fra Elotec har styret hatt mistanke om at byggestøv kan være en medvirkende årsak.

Renholdsleverandør Rydje er bedt om å være særlig oppmerksom på støvfjerning, spesielt på vegger og i oppganger. Etter at byggearbeidene nå er avsluttet, har det den siste tiden ikke vært tilsvarende problemer, noe som kan indikere at byggestøv har vært en utløsende faktor.

Håndløpere, gjerder og rekkverk

Styret har hatt fokus på sikkerhet og vurderte at gjerdene utenfor 45C var for lave sett opp mot fallhøyden. Det ble tatt dialog med utbygger, og det ble gitt gjennomslag for montering av håndløpere på toppen av gjerdene for å øke fallsikringen.

Styret har også fulgt opp ferdigstillelse av rekkverk i trappeløpene i 1. etasje i 45A og 45B. Disse arbeidene ble utbedret våren/sommeren.

Lysforurensning

Styret mottok klager fra beboere i 45C som opplevde sjenerende lys fra lysmastene langs gangveien utenfor C-blokken. Mastene ble midlertidig fjernet under utbyggingen og satt opp igjen ved innflytting i LLP1. Dette er eldre industrimaster som lyser 360 grader og med høy intensitet.

Styret tok først saken opp som reklamasjon direkte med Selvaag og uttrykte ønske om samme type lysmaster som ellers i prosjektet. Selvaag vurderte ikke forholdet som en reklamasjon og mente at eventuelle berørte beboere selv måtte fremme krav. Styret oppfordret derfor beboerne til å reklamere direkte, uten at dette førte frem.

Styret tok deretter kontakt med Løren Velforening, som eier mastene og grunnen de står på. Velforeningen inviterte styret og Selvaag til befaring. Bydelsoverlegen ble også kontaktet for å innhente vurdering av mulige helsemessige konsekvenser av lysforurensning.

Velforeningen foreslo midlertidig å skru av mastene for å legge press på utbygger. Styret samtykket til dette, men ba senere om at lysene ble slått på igjen da området ble for mørkt i høstmånedene.

Saken følges videre opp i samarbeid med Velforeningen og bydelsoverlegen.

Bruk av søppelbrønner fra naboborettslag

Styret har hatt dialog med Lørenparken borettslag etter gjentatte tilfeller der beboere derfra benyttet sameiets søppelbrønner. Styret i Lørenparken har informert sine beboere og tatt direkte kontakt med personer de har kunnet identifisere.

Styremedlemmer som vitner

I etterkant av innbrudd i bodene i 2024 oppsto det flere forsikringssaker. Flere styremedlemmer ble innkalt til befaringer med forsikringsselskap og måtte senere avgi forklaring i retten som vitner.

Urinering i fellesarealer

Det har vært flere tilfeller av urinering i fellesarealer og heiser i 2025. Styret har kommunisert tydelig på Vibbo at slik adferd er uakseptabel. Det er også presisert at dersom uhell skjer, må den ansvarlige sørge for rengjøring.

Styret har samtidig gitt tilbakemelding til renholdsfirmaet om mangelfull kvalitet på vask, særlig i tilfeller der lukt har vedvart over lengre tid.

Ekstern styreleder

Sittende styreleder har varslet ønske om å fratre. Arbeidet med å finne etterfølger har derfor pågått siden nyttår. Det har ikke meldt seg interne kandidater, og styret har også forsøkt å rekruttere blant beboere uten resultat.

Styret har derfor innhentet veiledende tilbud på ekstern styreleder. Kostnaden ved en slik løsning er anslått til mer enn det dobbelte av kostnaden ved intern styreleder.

Avrenning fra balkonger

Styret mottok i mai henvendelser fra beboere vedrørende avrenning fra balkonger, med henvisning til krav i TEK17 om at vann skal ledes bort fra fasaden. Forholdet ble reklamert både av berørte beboere og av styret, og det ble gjennomført befaring.

Utbygger har gitt tilbakemelding om at balkonger og avrenningsløsning er utført i henhold til gjeldende krav. Per nå vurderer styret at det er begrenset sannsynlighet for å få gjennomslag i saken, men den følges videre opp ved behov.

Reklamasjoner

Styret har løpende arbeidet med reklamasjoner knyttet til feil og mangler. I 2025 har det særlig vært forhold ved utomhusarealer som er meldt inn og fulgt opp.

Lav effekt i radiatorer

Styret har mottatt henvendelser fra beboere som opplever lav effekt i radiatorene, særlig i perioder med temperaturer rundt null grader om vinteren. Det har vært dialog med Hafslund Celsio, som leverer fjernvarme. Tilbakemeldingen har vært at varmekurven allerede er justert til øvre nivå, og at ytterligere økning ikke anbefales.

Styret har derfor vært i kontakt med leverandør som tilbyr løsninger for sentral temperaturstyring. Saken følges opp fortløpende, og det vil bli gjort nye vurderinger før kommende vintersesong.

LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE
ORG.NR. 933685195, KLIENTNR. 1001

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 060 300	2 660 294	3 986 000	4 179 630
Andre inntekter	3	19 800	8 100	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 080 100**	**2 668 394**	**3 986 000**	**4 179 630**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	0	-35 000	-32 430
Styrehonorar	5	-250 000	0	-250 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-18 191	-15 050	-10 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-141 380	-73 634	-143 000	-147 000
Konsulenthonorar		-3 443	-19 556	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-466 689	-163 588	-565 000	-498 700
Forsikringer		-250 470	-129 637	-250 000	-280 600
Kommunale avgifter	8	-1 494 481	-165 744	-980 000	-1 260 000
Kostnader sameie		-73 837	0	-25 000	-74 000
Energi/fyring	9	-55 770	-204 642	-350 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-557 173	0	-437 000	-436 800
Andre driftskostnader	10	-450 746	-261 434	-683 000	-825 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 797 431**	**-1 033 284**	**-3 748 500**	**-3 916 780**
DRIFTSRESULTAT		**282 669**	**1 635 110**	**237 500**	**262 850**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	79 538	12 591	0	0
Finanskostnader		0	-43	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**79 538**	**12 548**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**362 207**	**1 647 658**	**237 500**	**262 850**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital: 362 207

LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE
ORG.NR. 933685195, KLIENTNR. 1001

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 011	48 599
Forskuddsbetalte kostnader		35 399	2 340
Driftskonto OBOS-banken		435 615	746 179
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22	0
Sparekonto OBOS-banken		2 098 927	1 009 199
SUM OMLØPSMIDLER		**2 573 974**	**1 806 317**
SUM EIENDELER		**2 573 974**	**1 806 317**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 009 864	1 647 658
SUM EGENKAPITAL		**2 009 864**	**1 647 658**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		221 363	130 797
Leverandørgjeld		199 888	-286 263
Energiavregning	12	142 859	306 407
Annen kortsiktig gjeld		0	7 718
SUM KORTSIKTIG GJELD		**564 110**	**158 659**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 573 974**	**1 806 317**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Lille Løren Park 1 Sameie

Marcus Junge /s/ Mirko Zrno /s/ Hege Cecilie Bjune Abrahamsen /s/

Tor Gundersen /s/ Benjamin Mathias Baarli Silseth /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	2 400
Felleskostnader	3 621 100
Bredbånd	436 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 060 300**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Startkapital	19 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**19 800**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	**-250 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 191
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 191**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-133 379
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-85 051
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 627
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 277
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-57 106
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-466 689**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 163 764
Renovasjonsgebyr	-235 915
Kommunale avgifter	-94 802
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 494 481**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-97 584
Andre fyringskostnader	41 813
SUM ENERGI / FYRING	**-55 770**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-190 639
Renhold ved firmaer	-179 272
Andre driftskostnader	-2 066
Kontingenter	-59 520
Bank- og kortgebyr	-3 126
Øreavrunding	117
Velferdskostnader	-16 240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-450 746**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	14 401
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 747
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 602
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 887
Andre renteinntekter	901
SUM FINANSINNTEKTER	**79 538**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-993 216
SUM INNTEKTER	**-993 216**

KOSTNADER

Techem	70 832
Fjernvarme	777 568
SUM KOSTNADER	**848 401**
Uoppgjorte avregninger	1 956
SUM ENERGIAVREGNING	**-142 859**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YH3CN-W3KZ7-ESF20-LV77L-EIUYO-PQWCW

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-23 19:24:00 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YH3CN-W3KZ7-ESF20-LV77L-EIUYO-PQIWCW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Energiservice med månedlig avregning

Informasjon til styret i boligselskap forvaltet av OBOS



Energiservice med månedlig avregning

Techem drifter måleranlegget med daglig fjernavlesning av målere. Techem produserer månedlig avregning basert på mottatte enhetspriser (pris per kilowattime) og eierskifter for den aktuelle måneden. Enhetsprisen som avregningen baseres på blir først tilgjengelig for Techem etter at måneden er avsluttet. Den månedlige avregningen blir deretter levert 6 uker etter den aktuelle måneden. OBOS fakturerer beboerne basert på den månedlige avregningen fra Techem.

Koordinering av tjenesten

Techem tilbyr:

- ✓ Alle målere ferdig oppsatt med OMS kommunikasjon
- ✓ Drift av måleranlegget med daglig fjernavlesning av målere
- ✓ Månedlig avregning pr. leilighet basert på mottatt informasjon*
- ✓ Adgang til egen administratorportal for styret
- ✓ Adgang til forbruksdata via app for beboer
- ✓ Kundeservice for boligselskapets forvalter, styret og beboer

techem

I administratorportalen kan styret:

- Få oversikt over boligselskapets forbruk
- Se grafer som illustrerer forbruk
- Eksportere forbruk og målerdata
- Gi beboere tilgang til Techem Beboer App
- Sette opp alarmer som varsler unormale forbruksavvik

I beboerappen kan beboer:

- Få oversikt over vann- og energiforbruket sitt
- Sammenligne eget forbruk i ulike perioder
- Sammenligne eget forbruk med boligselskapets
- Bli mer bevisst på eget forbruk
- Sette opp forbruksalarmer

OBOS bistår med:

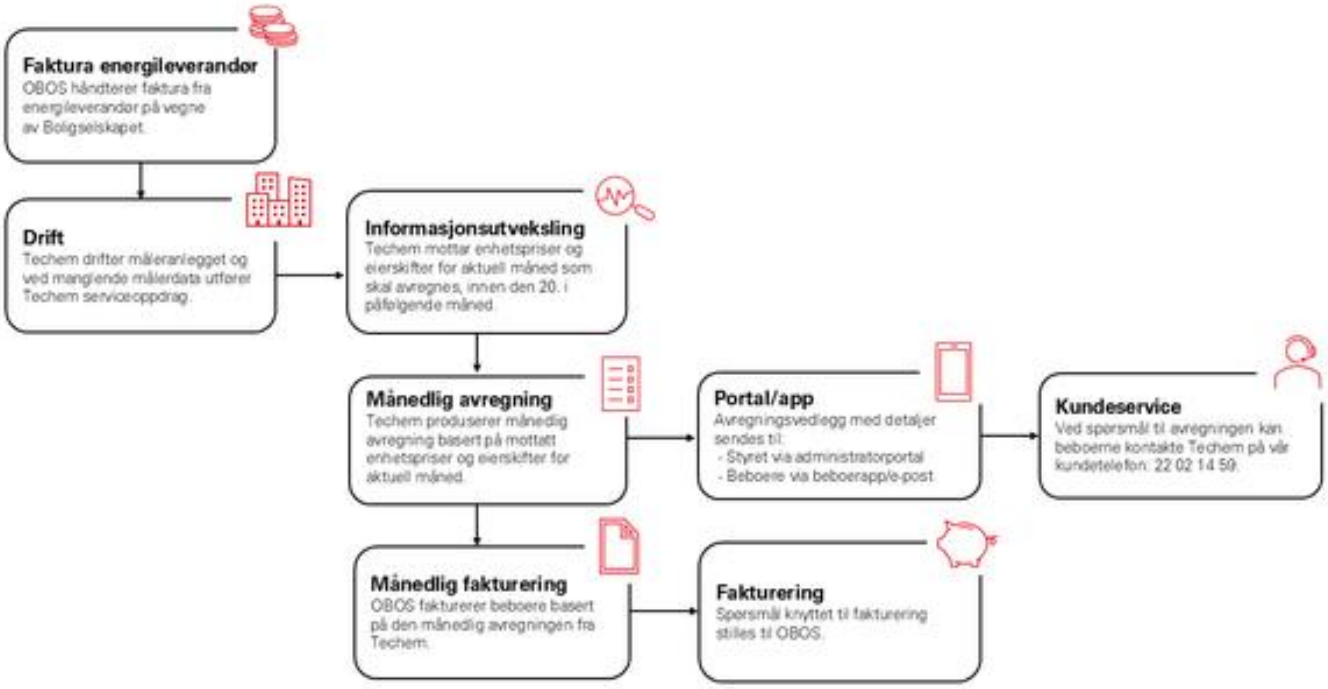
- ✓ Håndtering av kostnader fra energileverandør
- ✓ Oversender eierskifter for den aktuelle måneden til Techem
- ✓ Månedlig fakturering mot beboer
- ✓ Håndtering av umålt forbruk**

OBOS

* Techem kan kun avregne målere som er allokert til en spesifikk leilighet/seksjon. Det betyr at Techem ikke kan synliggjøre eller identifisere umålt forbruk. Om Techem ikke har mottatt oppdaterte enhetspriser produseres avregning etter siste oppgitte enhetspris.

** Umålt forbruk er forskjellen mellom totalkostnaden for energi og det som er avregnet den enkelte via Techem. Denne differansen dekkes av de ordinære felleskostnadene.

Tjenesteforløpet





Vers.28.10.2025 - Med forbehold om feil og mangler


Techem Norge AS
Dicks vei 10B
1366 Lysaker
www.techem.no
techem

Protokoll til årsmøte 2026 for LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 933685195
Møtet ble avholdt 16. mars kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Marcus Junge er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Ines Zrno er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 230 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Bytte fra a-konto til kvartalsvis eller månedlig avregning

Fremmet av: Stine Jeanette Ahlqvist

Bytte fra a-konto for vann- og energiforbruk til fordel for kvartalsvis eller månedlig avregning. Mange betaler nå dobbelt så mye som reelt forbruk.

Hva betyr månedlig avregning for boligselskapet?

Rettferdighet: Alle betaler for sitt eget forbruk – hver måned.

Forutsigbare kostnader: Slutt på a-konto og uventede etterbetalinger.

Full kontroll: Beboere ser sitt eget forbruk løpende via app og portal.

Styrets innstilling
Styret har innhentet tilbud på månedlig avregning, datert 18. februar. Prisoppsett:
Prisene ved månedlig avregning:

- Energiserviceavgift: kr 49,- ekskl. mva. per seksjon, per måned
- OBOS vederlag: kr 20,- ekskl. mva. per seksjon, per måned
- Transmisjonskost: kr 2,- ekskl. mva. per seksjon, per måned

Priser - dagens avtale:

- Energiserviceavgift: kr 30,81 ekskl. mva. per seksjon, per måned
- OBOS vederlag: kr 20,95 ekskl. mva. per seksjon, per måned
- Transmisjonskost: kr 1,72 ekskl. mva. per seksjon, per måned

Det blir ca. 22 kr inkl. MVA dyrere per seksjon i mnd. Styret gis myndighet til å akseptere tilbudet på månedlig avregning på vegne av sameiets beboere, og dermed gå vekk fra a-konto-ordningen.

Forslag til vedtak:
Styret gis myndighet til å inngå avtale om kvartalsvis eller månedlig avregning på vegne av sameiets beboere.

✓ **Vedtatt.**

8. Terassemarkiser for balkongene

Fremmet av: Vivi-Ann Storm Larsen

Mulighet til å montere markiser over balkongene, på lik linje og samme samme måte som det er gjort i nærliggende sameier, f.eks. Borgen.

Styrets innstilling
Styret har bedt om innspill fra Veidekke om montering av markiser tidligere etter spørsmål fra beboere. Det er dobbeltsjekket med Veidekke på nytt etter innsendt sak om markiser. Svaret vi har mottatt begge tilfeller har vært at betongelementene i balkong og baldakinene (de korte "utstikkerne") ikke er egnet for montering av markiser grunnet det ekstra lastet det medfører. Det er heller ikke forberedt for markiser med spikerslag i ytterveggene av balkongene (fasaden).

Veidekke kom derfor med klar anbefaling om å ikke tillate montering av markiser. Det vil i så fall gjøres på sameiets egen risiko.

Styret forholder seg til innspill fra entreprenør og følgelig er styrets innstilling å ikke stemme for dette vedtaket.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

9. Felles sak - regulering av biltrafikk på felles internvei

Bakgrunn

Internveien som betjener LLP1, LLP2 og LLP3 er felles eid av de tre sameiene i Lille Løren Park. Veien ligger tett på oppganger, lekeplasser og felles uteområder, og brukes daglig av både barn og voksne. Det har over tid kommet tilbakemeldinger fra beboere om uønsket og unødig bilkjøring, herunder kjøring i forbindelse med varelevering, budtjenester og annen gjennomkjøring. Mange har uttrykt et ønske om tiltak som kan bidra til økt trygghet og et roligere bomiljø.

Styrene i de tre sameiene har vært i dialog om hvordan man på en balansert måte kan:

- Ivareta trafikksikkerheten for barn og myke trafikanter
- Redusere unødig kjøring
- Samtidig sikre nødvendig adkomst for nødetater, renovasjon og andre tjenesteytere.

Styret mener at en løsning med adgangsregulering ved bruk av bom kan være et egnet og forholdsmessig tiltak. Tiltaket innebærer ikke endring av internveiens formål, men en regulering av kjøreadgangen.

Saken fremmes parallelt i alle tre sameier, da internveien er felles eid.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet om å vedta forslaget for å få fremdrift i å kunne regulere biltrafikk på vårt boområde.

Forslag til vedtak:
1. Sameiermøtet stiller seg positiv til etablering av bom som tiltak for å regulere biltrafikk på den felles internveien som eies sammen med de øvrige sameiene i boligfeltet. 2. Formålet med tiltaket er å styrke trafikksikkerheten og bidra til et trygt og rolig bomiljø, samtidig som nødvendig adkomst for nødetater, renovasjon og tjenesteytere ivaretas. 3. Styret gis fullmakt til å: Delta i videre planlegging og koordinering

med de øvrige sameiene. Innhente tilbud og vurdere egnet teknisk løsning. Iverksette tiltaket når nødvendige avklaringer er gjennomført. 4. Endelig gjennomføring forutsetter at tilsvarende vedtak fattes i de øvrige sameiene som er medeiere av internveien. 5. Sameiermøtet legger til grunn at tiltaket er et ordinært forvaltnings- og sikkerhetstiltak etter Eierseksjonsloven og kan vedtas med alminnelig flertall.

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Sak 10. Valg av tillitsvalgte

I tråd med vedtektene skal det i år velges:

- 2 styremedlemmer for 2 år
- 2 styremedlemmer for 1 år

Styret anbefaler at avstemmingen gjennomføres i to separate runder, først valg for 2 år og deretter valg for 1 år, for å sikre korrekt og ryddig gjennomføring.

10a. Valg av styremedlemmer for 2 år

Følgende kandidater har meldt seg:

- Andreas Lund
- Jette Thannel
- Patrick Schneider
- Stine Jeanette Ahlqvist

Det velges 2 kandidater. Kandidatene med flest stemmer anses valgt.

10b. Valg av styremedlemmer for 1 år

Følgende stiller til valg:

- Benjamin Mathias Baarli Silseth
- Mirko Zrno
- De to kandidatene fra punkt 10a som ikke oppnådde valg for 2 år

Det velges 2 kandidater. Kandidatene med flest stemmer anses valgt.

Innstilling
Styret har behandlet saken og ønsker å gi følgende innstilling til årsmøtet:

Styret anbefaler følgende kandidater:

For styremedlem (2 år):
– Jette Thannel
– Stine Jeanette Ahlqvist

For styremedlem (1 år):
– Benjamin Mathias Baarli Silseth
– Mirko Zrno

Styret presiserer at dette kun er en **anbefaling**, og at årsmøtet står fritt til å velge blant *alle* kandidater som stiller til valg. Alle kandidater som er foreslått eller har meldt sin interesse er valgbare, uavhengig av om de er del av innstillingen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Marcus Junge

Følgende stilte til valg:
Marcus Junge

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Benjamin Mathias Baarli Silseth
Mirko Zrno

Følgende stilte til valg:
Benjamin Mathias Baarli Silseth
Mirko Zrno

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Stine Jeanette Ahlqvist
Patrick Schneider

Jette Thannel ble valgt som varamedlem for 1 år.

Følgende stilte til valg:
Stine Jeanette Ahlqvist
Andreas Lund
Patrick Schneider
Jette Thannel

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1001
LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. juni kl. 09:00 og lukker 26. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1001

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av styremedlem
5. Valg av varamedlem

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder v/Marcus Junge velges som styreleder.

Forslag til vedtak

Marcus Junge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hege Cecilie Bjune Abrahamsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av styremedlem

Innstilling

Jette har vært vara siden 2025 og har vært en aktiv bidragsyter i styrearbeidet. Styret sin innstilling er derfor at Jette blir valgt som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jette Thannel

Sak 5

Valg av varamedlem

Innstilling

Mirko har vært i styret siden start. Han ønsker å fortsette å bidra til styrearbeidet og sameiet gjennom verv som varamedlem. Styrets innstilling er at Mirko velges som vara.

Roller og kandidater

Valg av 1 vara Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som vara:

- Mirko Zrno

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 933685195
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. juni kl. 09:00 til 26. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder v/Marcus Junge velges som styreleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Marcus Junge er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hege Cecilie Bjune Abrahamsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av styremedlem

Innstilling
Jette har vært vara siden 2025 og har vært en aktiv bidragsyter i styrearbeidet. Styret sin innstilling er derfor at Jette blir valgt som styremedlem.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jette Thannel (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jette Thannel

5. Valg av varamedlem

Innstilling
Mirko har vært i styret siden start. Han ønsker å fortsette å bidra til styrearbeidet og sameiet gjennom verv som varamedlem. Styrets innstilling er at Mirko velges som vara.

Vara (1 år)
Følgende ble valgt:
Mirko Zrno (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mirko Zrno

V E D T E K T E R

for

Lille Løren Park 1 Sameie
org. nr. 933685195

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret 24.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Lille Løren Park 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst XX.XX.XXXX

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 91 boligseksjoner, og 4 næringsseksjoner (boder) på eiendommen gnr. 83, bnr. 15 i Oslo kommune. Sameiet utgjør HUS D og E i prosjektet Lille Løren Park.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- [Bod]
- [Markterrasser]

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.
Balkonger/terrasser/uteareal/sportsboder er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 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. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

BESKYTTET

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Næringsseksjon (bod) kan kun selges eller overføres til eier av boligseksjon, eller som realkobling til eierseksjon i sameiet.

Utbygger vil eie og disponere over næringsseksjon bod som ikke er solgt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) 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.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

BESKYTTET

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering
Det er ca [162] parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr 83, bnr 544. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; Lille Løren Park Garasjesameie.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet).

Sameiere i anleggseiendommen er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger- herunder seksjonseiere i [Lille Løren Park Sameie 1 – Hus D og E] -

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Lille Løren Park GNR 83 BNR 544,, GNR 83 BNR 546, GNR 83 BNR 545, GNR 83 BNR 15.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.
Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon i Lille Løren Park 1 Sameie (Hus D og E) Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr over.

BESKYTTET

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.
Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel på eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Garasjesameiet

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon Garasjesameie
Garasjesameiet v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av jfr vedtektene for Garasjesameiet.

4-4 Kostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres og skal innbetales til Garasjesameiet.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret i Garasjesameiet anviser. Styret i Garasjesameiet kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier som disponerer p-plass i garasjesameiet. . Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Garasjesameiet dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

BESKYTTET

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

BESKYTTET

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

BESKYTTET

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kan kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Dette gjelder likevel ikke for næringsseksjonene (bod)

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

BESKYTTET

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 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.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

BESKYTTET

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

BESKYTTET

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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 skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

BESKYTTET

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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 92-95 (bod) har ikke stemmerett

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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

BESKYTTET

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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 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

BESKYTTET

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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

BESKYTTET

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Lille Løren Park»

Lille Løren Park 1 Sameie (Hus D og E) har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet Lille Løren Park. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

BESKYTTET

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og Lille Løren Park 1Sameie (Hus D og E) er forpliktet til å etterleve disse.

Det kan bli tinglyst gjensidige bruks og adkomstrett og bestemmelser om kostnadesfordeling til felles uteareal mellom boligselskapene og eiendommene som etableres innenfor Lille Løren Park.

11-5 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Lille Løren Park " er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 450 boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.

Det tas forbehold om endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Utbygger [Selvaag Bolig ASA], evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

[Selvaag Bolig ASA] har som utbygger av eiendommene GNR 83 BNR 544, GNR 83 BNR 546, GNR 83 BNR 545, GNR 83 BNR 15 rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Lille Løren Park" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Lille Løren Park".

11-6 Felleslokale -Lille Løren Park

BESKYTTET

I [BTXX] kan det bli etablert Felleslokale med nabolagsfunksjoner/servicekonsept for boligselskapene som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lille Løren Park».

Felleslokalet er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon.

Felleslokalet vil kunne bestå av [Ikke endelig fastsatt]

- Lokale
- Møterom
- Garderobe og toalett
- Lager (smørebod/skibod)
- Sykkelverksted

Utbygger [Selvaag Bolig] forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av sameiet [Lille Løren Park Sameie 1 – Hus D og E] med [leverandør/tjenesteyter] om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

[Lille Løren Park Sameie 1 – Hus D og E] er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalet og kostnader til eventuell avtale med [leverandør/tjenesteyter] av servicekonsept som kan bli etablert.

For Felleslokalet vil utbygger [Selvaag Bolig] fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om, eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideel eierandel til Felleslokalet til [Lille Løren Park Sameie 1 – Hus D og E], og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

ooOoo

BESKYTTET

Ordensregler for Lille Løren Park 1 sameie

Fastsatt 09.06.2024.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Lille Løren Park 1 skal være et godt sted å bo, for alle. Beboere bes derfor om å forholde seg til sine naboer og medbeboere på en respektfull og vennlig måte. Det skal utvises normalt hensyn og toleranse overfor andre beboere, deres husstand og deres gjester.

1) Tilkomst og sikring

- Alle utgangsdører skal til enhver tid være låst. Dører til fellesarealer skal på lik linje alltid holdes låst.
- Den enkelte sameier/andelseier plikter selv å besørge egnet avlåsing av egen bod i kjeller og egen boenhet.
- Uvedkommende skal ikke gis tilgang inn i bygningene

2) Indre orden

Leilighetene skal kun benyttes til beboelse. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke er til ulempe for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

2.1) Ro

- Sameierne må alltid påse at boligseksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller er til sjenanse for andre. Alle har krav på nattero fra kl. 2300 - 0700. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, musikkinstrumenter og husholdningsmaskiner, liksom enhver støy, høyrøstet sang og høy musikk må unngås
- Spesielt støyende aktiviteter som musikkøving og arbeider som banking, boring og snekring og annen tilsvarende støygenererende aktivitet tillates i tidsrommet kl. 08.00 - 20.00 på hverdager. Lørdager tillates dette i tidsrommet kl. 09.00 - 18.00. På søndager og helligdager er det ikke tillat med støyende aktiviteter som nevnt over.
- Det er ikke tillat å drive med musikkundervisning eller annen næringsvirksomhet i leilighetene som kan være til sjenanse for øvrige beboere.
- Ved større sammenkomster bør naboer varsles.
- Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

2.2) Ryddighet og renhold

- Renhold av fellesarealer foretas av innleid firma og betales over fellesutgiftene.
- Den enkelte har selv ansvar for renhold av egen enhet, samt inngangsdør inkl. karmer.

- Sykler, barnevogn, kjelker, ski, sparkstøttinger, o.l. må ikke hensettes i trappeoppganger, korridorer, brannsluser eller kjellerganger. Egne boder eller fellesrom beregnet for lagring, dersom slike finnes, skal benyttes for oppbevaring av gjenstander som nevnt over. Dette er av hensyn til brannsikkerhet, generell trivsel, samt renholdskostnader. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Hensatte gjenstander i fellesområde inkl. brannsluse vil bli fjernet uten varsel og for seksjonseiers regning

2.3) Tilrettelegging/Endringer

- En eier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av eierens eller husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne.
- Ved oppussing skal arbeider utføres på måte som ikke setter annens eiendom i fare under utførelse av arbeidene eller etter ferdigstillelse. Arbeider som omfattes av offentlige lover og regler skal utføres iht. disse.

2.4) Bruk av ild og varme

- Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder.
- Ved bruk av åpen ild i den enkelte leilighet skal det utvises aktsomhet slik at fare for brann og derigjennom skade på liv eller eiendom ikke oppstår.
- Ved grilling er det kun tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Det presiseres at det ikke tillatt å benytte kullgrill, herunder engangsgrill. Ved grilling skal man ta hensyn til naboer. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og godt skjermet fra brennbart materiale. Påse at egnet slukkeutstyr er tilgjengelig ved bruk av grill.
- Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, eller i andre fellesarealer.

2.5) Utlån og utleie

Selveiere disponerer fritt over egen enhet med tanke på utlån/utleie av egen seksjon.

- Det minnes om at eier er ansvarlig overfor skader og annet som påføres eiendommen av dennes leietakere. Se ordensreglementets pkt. som omhandler økonomisk ansvar.

3) Ytre orden

Lille Løren Park 1 omfatter adressene Sinsenveien 45 A-C. Sameiets fellesområder består i bed, gangveier, lekeområde, skur og møbler utplassert mellom blokkene som inngår i sameiet.

Det skal sikres et helhetlig utrykk i bygningsmassen gjennom felles retningslinjer vedrørende installasjoner i/på fasade, samt gjennom fargevalg på balkongrekkverk, vindusrammer, solavskjerming og øvrige deler av fasade.

Videre består sameiets fellesområder av felles takterrasser i både Hus D og E.

3.1) Fasade

- Byggene som inngår i Lille Løren Park 1 skal ha en ensartet fasade. I dette ligger bl.a. krav til fargevalg på rekkverk på balkong, vindusrammer og fasade. Det er ikke tillat å male fasade eller deler av denne uten forhåndsgodkjennelse fra styret.
- Det er utarbeidet generelle retningslinjer for solavskjerming og annet ved/på fasade. Styret bes kontaktet for detaljer vedr. dette.
- Det er ikke tillatt å montere markiser på balkonger/terrasser uten skriftlig tillatelse fra styret.
- Det skal ikke monteres parabolantenner, permanente skilt, - symboler, - flagg eller annet på eller ved fasade.
- Balkonger, med fasade og vinduer, skal holdes ryddig og rene så de ikke oppleves skjemmende fra fellesområder.
- Alle utelys, inkludert julebelysning, skal være av fargen hvit og konstant lysstyrke (ikke blinkende). Blåhvit farge på utelys er ikke tillatt.

3.2) Tørking og lufting

- Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.
- Bruk av tørkestativ på balkongen er tillatt. Det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten. Lufting av sengeklær og annet er tillatt fra vinduer, ikke over rekkverk på balkong eller terrasser.

3.3) Avfall

- Avfall skal kastes i felles søppelsjakter som finnes på området.
- Avfall sorteres, som henholdsvis ”restavfall”, ”papp/papir” og ”plast”, som kastes i respektive nedkast. Dersom dette ikke fungerer, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis eller bli av med det på forsvarlig måte inntil anlegget er reparert. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall gjennom sjakten. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anlegget. Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall må beboerne selv besørge bortkjørt.
- Beboere henstilles til å benytte seg av Løren miljøstasjon.
- Det skal ikke lagres avfall på balkonger, terrasser eller utenfor inngangsdøren.
- Eier plikter å fjerne ekskrementer fra sine dyr fra fellesområder.
- Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi eller lignende på eiendommens fellesarealer.
- Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet ved postkassene, men kastes i avfallsbrønner for papir.

3.4) Fellesområder

- For fellesområder gjelder ordensregler fastsatt av Løren Velforening.
- Uavhengig av bestemmelser i ordensregler for Løren Velforening gjelder generelt krav om alminnelig ro og orden på fellesområder i Lille Løren Park 1.
- Barn og dyrs lek må ikke være til ulempe for beboere eller volde skade på grøntanlegg og bygninger.

3.5) Takterrasse

- Grilling på felles takterrassen er ikke tillat. Beboere med privat takterrasse har lov å grille på egen takterrasse.
- Det er forbudt å røyke foran ventilasjonsinntaket på takterrassen.
- Ingen må klatre opp på takhuset på takterrassen, uten klarering med styret i forkant.
- Det er ikke tillatt å mate fugler fra takterrassen. Det må ikke hensettes mat uten oppsyn på taket.
- Seksjonseier som benytter seg av takterrassen har ansvar for å holde takterrassen ryddig og i like god stand, som da vedkommende ankom den.

3.6) Postkasseskilt

- For å ha et pent, ryddig og enhetlig inngangsparti bestilles nye postkasseskilt ved å sende en e-post til styret med opplysninger:
    - Navn (som skal være på skiltet)
    - Adresse
    - Seksjonsnummer
    - Leilighetsnummer
    - Hva som er merket med i dag
- Hver seksjonseier må selv bekoste nye postkasseskilt.

4) Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

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 må påse at dyret ikke tisser i garasjen/trappeoppganger.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Hunder skal ikke føres igjennom garasjeanlegget på luftetur eller ut. Hunder i garasjeanlegget skal holdes i bånd og eier skal streve etter å unngå at hunden markerer innendørs. Ved gjentatte brudd på regel vil seksjonseier bli belastet for renhold.

5) Vedlikehold

- Den enkelte eier skal holde boenheten i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade på eiendom eller ulempe for andre eiere. Beboerne plikter å underrette vaktmesteren eller representant fra styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.
- Tekniske installasjoner som el-anlegg, røropplegg, ventilasjon, fellesantenneanlegg og andre installasjoner i den enkelte enhet skal brukes slik de er ment brukt og vedlikeholdes

så de ikke på noe tidspunkt representerer fare for egen husstand eller andre med tanke på brann, lekkasjer eller annet.
- Endringer i boenhet skal følge gjeldende forskriftskrav.
- Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom boenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for eieren.
- Det skal uten opphold gis adgang til boenheten for styret eller den styret engasjerer for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.
- Dersom eier eller annen i dennes sted som råder over boenheten ikke kan nåes, kan styret eller den styret engasjerer ta seg inn i boenheten ved mistanke om forhold som vil kunne påføre andre boenheter eller fellesarealer skader eller utsette øvrige beboere for fare.

For alles sikkerhet og for å hindre unødig skade på eiendom understrekes følgende:

- Alle beboere skal gjøre seg kjent med plassering og bruk av stoppekran.
- Alle beboere skal gjøre seg kjent med plassering og bruk av røykvarsler, evt. brannmeldere og slukkeutstyr.
- Utstyr for deteksjon av røyk og/eller ild, samt slukkeutstyr i boenhetene skal fungere til enhver tid. Ansvar for dette påligger beboere i den enkelte boenhet

6) Økonomisk ansvar

- Den enkelte eier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes.
- Dersom avfall og/eller ekskrementer fra dyr ikke håndteres iht. bestemmelsene i ordensreglementet kan styret pålegge eier å dekke kostnadene ved opprydding via innleid firma og/eller vaktmester. Ved hensatt søppel eller åpenbar kilde til blokkering av avfallsbrønner, utstedes det søppelfaktura til seksjonseier. Søppelfaktura er på kr 5 000,-, eller den faktiske kostnad dersom denne er høyere.
- Den enkelte eier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene, unnlatelse av vedlikeholdsansvar, mangel på aktsomhet eller annet som påfører andre eiere/beboeres- eller sameiets eiendom skade.
- Ved bortleie svarer eier for alle forpliktelser som påhviler eller kan oppstå for vedkommende seksjon, også økonomisk ansvar som skyldes leietakers forhold.

7) Diverse

- Alle saker som ønskes behandlet av styret, skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- Eventuelle klage overfor en nabo for brudd på husordensregler eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden bes først søkt løst direkte med den/de dette måtte gjelde. Hvis dette ikke løser den aktuelle situasjon kontaktes styret som etter intern vurdering vil respondere på den måte styret finner passende for det enkelte tilfelle.
- Styret er ikke part i personkonflikter.

- Der gjelder ulike lover for hhv sameier og borettslag. Det vises til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).
- Der hvor det skulle oppstå konflikt mellom dette ordensreglement og gjeldende offentlig regelog lovverk så vil offentlige reguleringer ha prioritet.

Beboerne oppfordres til å benytte følgende gode samspillsregel; Snakk med hverandre, ikke om hverandre.

8) Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret kan velge å gi pålegg om overholdelse av husordensreglene. Det skal gis en rimelig frist for etterlevelse av pålegg som gis. Dersom pålegget ikke etterleves, innen rimelig tid, gis styret adgang til å ta de nødvendige steg for at husordensreglene blir overholdt. Kostnadene for dette, dekkes av seksjonseieren.

9) Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

.

VEDTEKTER
FOR
Lille Løren Park Garasjesameie
Gnr. 83, bnr. 544 i OSLO kommune
Tiltredes ved kjøp av ideell eierandel til p-plass i prosjektet «Lille Løren Park».
Fastsatt av utbygger Selvaag Bolig ASA v/ Sinsenvein 43 ANS/Prosjekt Ballerud AS

§ 1
Navn
Sameiets navn er Lille Løren Park Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 83 bnr.544, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet «Lille Løren Park»

Sameierne eier en ideell andel av garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av 162 andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/162.

I tillegg har følgende eiendommer og seksjoner (heretter kalt bruksrettshavere) tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering og fellesareal (inkludert gjesteparkering):

Gnr / bnr	**Eier**
83/15	Lille Løren Park 1 Sameie
83/545	Lille Løren Park 2 Sameie
83/546	Lille Løren Park 3 Sameie

3
Formål
Formål er å drifte og forvalte et felles garasjeanlegg, felles tekniske rom og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

BESKYTTET

.

Garasjeeiendommen omfatter felles tekniske rom som skal tjene bebyggelsens behov.. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike tekniske rom.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt tinglyst bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter.

Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, med unntak av bildelingsløsninger o.l. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen eiet direkte av seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon innenfor eget eierseksjonssameie, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder evt. sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av eierseksjonssameier. Dog kan den interne plasseringen av sportsboder endres/byttes internt mellom seksjoner i eierseksjonssameiet, med melding til styret/forretningsfører, jf. § 4 tredje avsnitt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

BESKYTTET

.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger [Selvaag Bolig ASA] i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i Lille Løren Park 1 Sameie, gnr 83 bnr 15, Lille Løren Park 2 Sameie, gnr 83 bnr 545, eller Lille Løren Park 3 Sameie gnr 83 bnr. 546.

Utbygger [Selvaag Bolig ASA, eller dennes rettsetterfølger] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre enn seksjonseiere i øvrige boligselskaper etableres innenfor utbyggingsområdet Lille Løren Park, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass plikter å melde fra om overdragelsen eller utleieforholdet til forretningsfører/styret i sameiet.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon hos bruksrettshaverne, jf § 2, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

BESKYTTET

.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 2.avsnitt.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier eller bruksrettshaver i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Møtet avholdes fortrinnsvis digitalt. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet. Styret kan beslutte at Innkalling og gjennomføring av årsmøtet digitalt.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere eller bruksrettshaverne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

BESKYTTET

.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter kostnadsfordelingsbrøken. Hver sameier eller bruksrettshaver har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 14.3.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 2 - 5 medlemmer.
Lille Løren Park 1 Sameie, Lille Løren Park 2 Sameie, og Lille Løren Park 3 Sameie, har rett til ved sitt respektive styre til å utpeke ett styremedlem hver til styret i Lille Løren Park Garasjesameie Sameie.
Sameiermøtet kan velge andre styremedlemmer.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

BESKYTTET

.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier eller bruksrettshaver som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13
Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at tekniske rom, installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, varmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener boligeiendommene Lille Løren Park 1, 2, og 3 Sameie har de respektive bruksretthaverne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

BESKYTTET

.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

§ 14
Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med lik beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
l. Kostnader til felles innkjøringsport, og adkomstarealer til Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

(2) Kostnader som gjelder bodarealer eller tekniske rom skal dekkes av bruksrettshaver iht tinglyst erklæring.

(3) Dersom det oppstår kostnader knyttet konstruksjonsmessig vedlikehold bygningsmassen som ikke på grunn av konkrete sameieres eller bruksrettshaveres bruk kan tilordnes konkret sameier eller bruksrettshaver, skal slike kostnader fordeles mellom sameierne og bruksrettshaverne basert på deres forholdsmessige rett til bruk/nytte av Garasjeeiendommen.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier og bruksrettshaver skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver

BESKYTTET

.

således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

BESKYTTET

.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Revisor og regnskapsførsel

Sameiet kan velge revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 20
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter eller husordensreglene ikke regulerer forholdet.

ooOoo

BESKYTTET

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1371971/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 10:01

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 24.04.2024 Kjetil Gusev

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614747122
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
946686166	SINSENVEIEN 43 ANS		Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	83	15

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	15	0	1	95 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	2	37 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	3	37 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	4	98 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	5	52 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	6	43 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	7	39 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	8	80 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	9	59 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	10	39 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	11	37 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	12	37 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	13	98 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	14	52 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	15	50 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	16	39 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	17	80 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	18	59 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	15	0	19	39 / 5916	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1371971 Tinglyst: 26.04.2024
STATENS KARTVERK

02.04.2024 14:55

Side 1 av 4

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Søknad om seksjonering

RETT KOPI 24.04.2024 Kjetil Enger

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058152 KJETIL ENGER
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
OBOS Eiendomsforvaltning AS	934 261 585		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 6666 St. Olavs plass,	0129	OSLO	22865860

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	83	15	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
946 686 166	Sinsenveien 43 ANS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

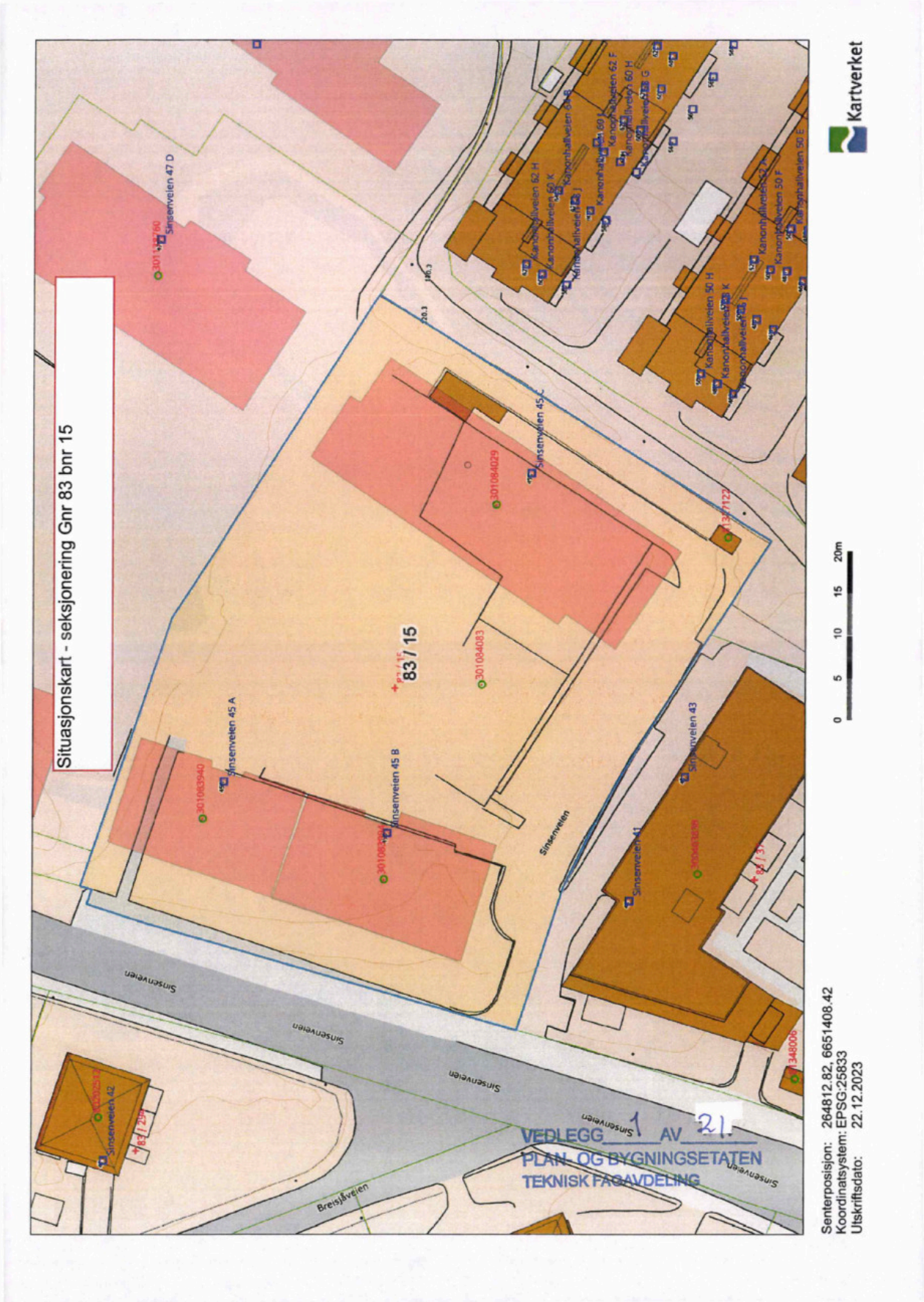
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

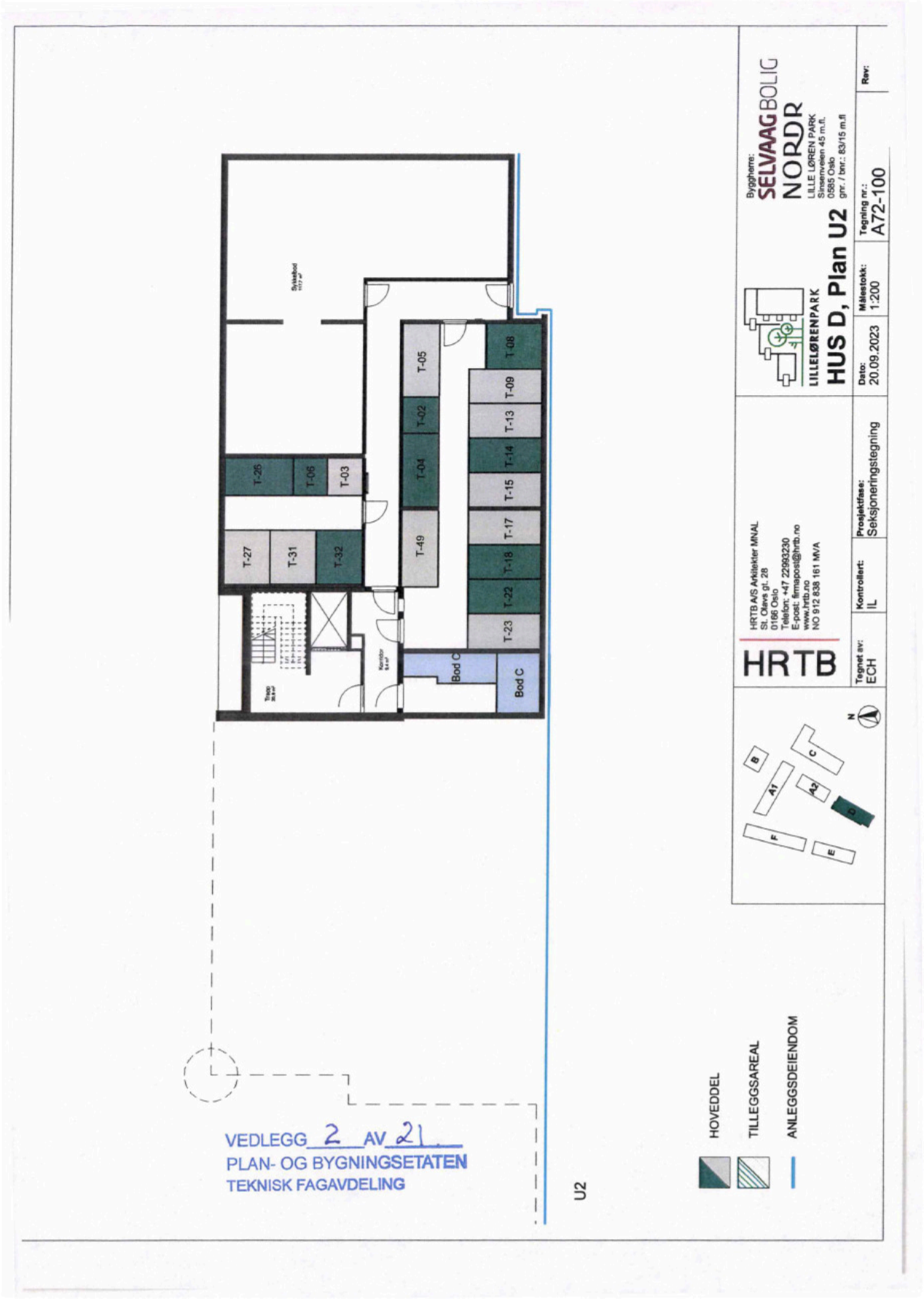
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	se	vedlegg		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
22/12-23	

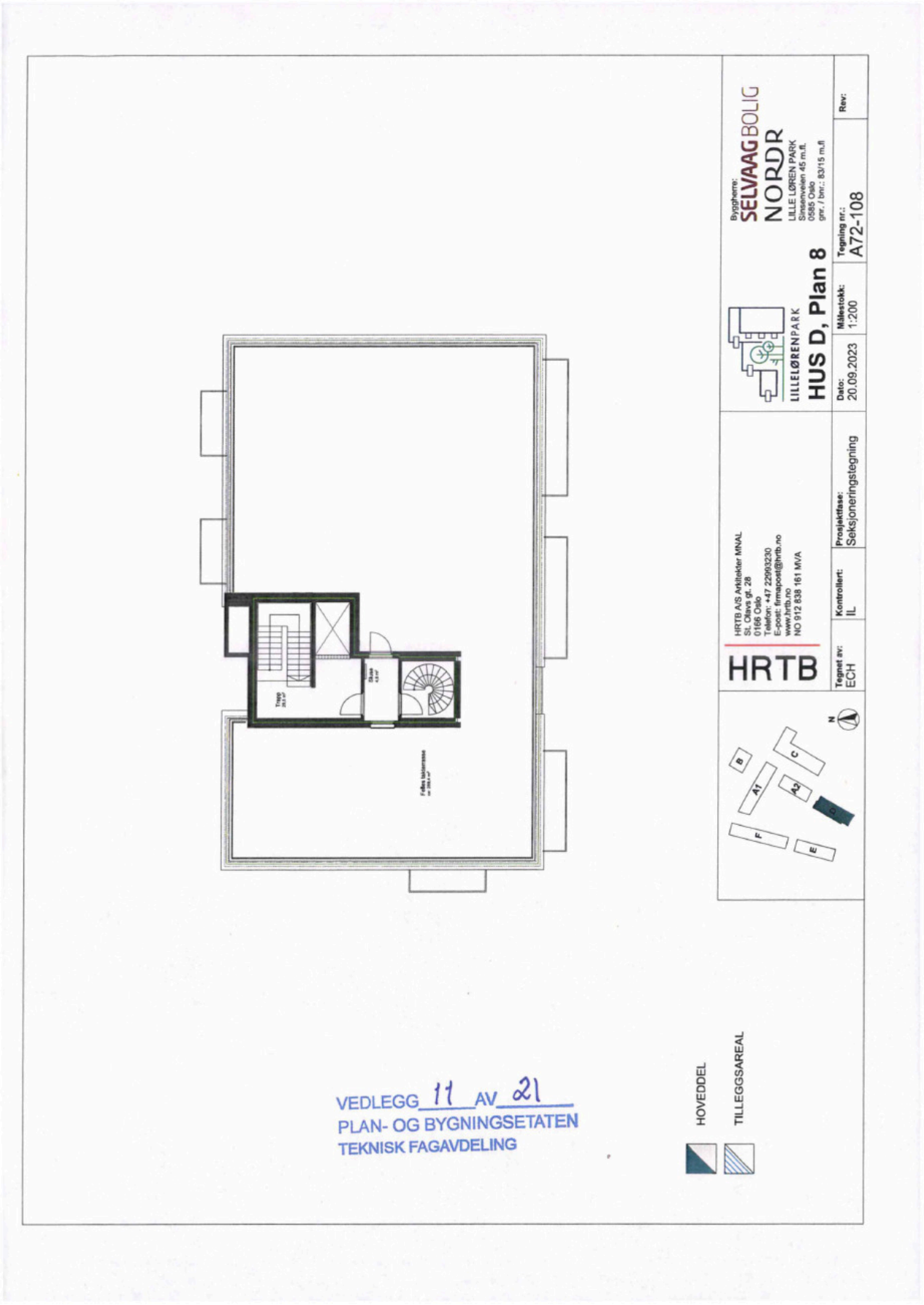
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4


Situasjonskart - seksjonering Gnr 83 bnr 15
83 / 15
Sinsenveien 45 A
Sinsenveien 45 B
Sinsenveien 45 C
Sinsenveien 47 D
Sinsenveien 43
Sinsenveien 41
Sinsenveien 42
Sinsenveien
Breisjåveien
Kanonhallveien 62 H
Kanonhallveien 62 F
Kanonhallveien 60 H
Kanonhallveien 50 H
Kanonhallveien 50 F
Kanonhallveien 50 E
Kartverket
0 5 10 15 20m
Senterposisjon: 264812.82, 6651408.42
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 22.12.2023
VEDLEGG 1 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


T-26
T-06
T-03
T-27
T-31
T-32
T-49
T-04
T-02
T-05
T-08
T-09
T-13
T-14
T-15
T-17
T-18
T-22
T-23
Bod C
Bod C
U2
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
ANLEGGSDEIENDOM
HRTB
HRTB A/S Arkitekter MNAL
St. Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Tegnet av: ECH
Kontrollert: IL
Prosjektfase: Seksjoneringstegning
Dato: 20.09.2023
Målestokk: 1:200
Tegning nr.: A72-100
Rev:
Byggherre: SELVAAG BOLIG NORDR
LILLE LØREN PARK
Strømsveien 45 m.fl.
0585 Oslo
gnr. / bnr.: 83/15 m.fl
LILLELØRENPARK
HUS D, Plan U2
VEDLEGG 2 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S-NR. 13
S-NR. 12
S-NR. 14
S-NR. 11
S-NR. 15
S-NR. 19
S-NR. 16
S-NR. 18
S-NR. 17
2. Etasje
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
HRTB
HRTB A/S Arkitekter MNAL
St. Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Byggherre:
SELVAAG BOLIG
NORDR
LILLE LØREN PARK
Strømsveien 45 m.fl.
0585 Oslo
gnr. / bnr.: 83/15 m.fl
LILLELØRENPARK
HUS D, Plan 2
Tegnet av: ECH
Kontrollert: IL
Prosjektfase: Seksjoneringstegning
Dato: 20.09.2023
Målestokk: 1:200
Tegning nr.: A72-102
Rev:
VEDLEGG 5 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 11 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Doknr: 301039 Tinglyst: 21.03.2023
STATENS KARTVERK

Side 1 av 2

Saksnr. 202215802-19

Rettighetserklæring

1 Vedrørende følgende gnr./bnr.: 83/15, 544, 545, 546, 547

1. Atkomst

Gnr. 83 bnr. 15, 545 og 546 skal ha bruksrett til gang- og kjøreadkomst gjennom garasjeanlegg i gnr. 83 bnr. 544.

2. Gang- og sykkelvei (fellesareal)

Gang- og sykkelvei på gnr. 83 bnr. 545 og 546 skal være til felles bruk for gnr. 83 bnr. 15, 545 og 546, og være tilgjengelig for allmennheten, som regulert i reguleringsplan S-5131.

3. Torg (fellesareal)

Torg på gnr. 83 bnr. 546 skal være til felles bruk for gnr. 83 bnr. 15, 545 og 546, og være tilgjengelig for allmennheten, som regulert i reguleringsplan S-5131.

4. Uteareal (fellesareal)

Felles gårdsrom på gnr. 83 bnr. 15, 545 og 546 (felt D, A og B) skal være til felles bruk for gnr. 83 bnr. 15, 545 og 546 som regulert i reguleringsplan S-5131.

5. Sykkelparkering

Gnr. 83 bnr. 15 skal ha bruksrett til 41 sykkelparkeringsplasser i gnr. 83 bnr. 544.

Gnr. 83 bnr. 546 skal ha bruksrett til 10 sykkelparkeringsplasser i gnr. 83 bnr. 544, og 87 sykkelparkeringsplasser på gnr. 83 bnr. 545.

6. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr. 83 bnr. 544 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 83 bnr. 15, 545 og 546 for reparasjon og vedlikehold av konstruksjon/bygningsmasse.

Gnr. 83 bnr. 545 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 83 bnr. 544 for reparasjon og vedlikehold av konstruksjon/bygningsmasse.

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: Vidar Olsen
16.03.2023

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Gnr. 83 bnr. 15 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 83 bnr. 544 for reparasjon og vedlikehold av konstruksjon/bygningsmasse.

7. Vann- og avløpsanlegg:
Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 83 bnr. 545 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 83 bnr. 15 og 544 (grunneiere) frem til hovedledninger i Sinsenveien.

Gnr. 83 bnr. 546 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 83 bnr. 1, 15, 544 og 547 (grunneiere) frem til hovedledninger i Børsteveien.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
83	1, 15, 544, 545, 546, 547

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 83/15, 544:

Sted	Dato		Navn i blokkbokstaver	
Oslo,	28/2-23	**Sinsenv 43 ANS**	PAUL BØRSETH	946686166
		Hjemmelshaver		Org.nr. 9 siffer

For eiend. 83/1, 544, 545, 546, 547:

Sted	Dato		Navn i blokkbokstaver	
Oslo,	28/2-23	**Sinsenveien 45-49 AS**	PAUL BØRSETH	915155693
		Hjemmelshaver		Org.nr. 9 siffer

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftet
Sign: Vidar Olsen
16.03.2023

KOPI

ERKLÆRING/AVTALE OM:

FELLESAREAL, BODER, TEKNISK INFRASTRUKTUR, AVFALLSHÅNDTERING, FORENING MV.

VEDRØRENDE FØLGENDE EIENDOMMER i OSLO KOMMUNE

GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, GNR. 83 BNR. 544, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546.

1 Gjensidig ferdselsrett- og adkomstrett

GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, GNR. 83 BNR. 544, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546, og senere fradelte eiendommer fra denne, gis gjensidig vederlagsfri adkomst- og ferdselsrett på alle gangveier og kjørbare veier over eiendommene, samt felles uteareal (gårdsrom), som regulert i reguleringsplan S-5131.

Rettighetene etter dette punkt er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett, i henhold til denne avtales pkt 6.

2 Teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold

GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, GNR. 83 BNR. 544, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546, og senere fradelte eiendommer fra denne, gis gjensidig vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt adkomst til, nødvendig teknisk infrastruktur på og i eiendommene til: herunder varmesentral med tilhørende føringer, trafo, rørføringer og tekniske anlegg, slukkeledninger, kabeltrassé for strøm, elektronisk kommunikasjon og overvannsføring.

Rettighetshaverne etter dette punkt skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Rettighetene etter dette punkt er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett, i henhold til denne avtales pkt 6.

3 Renovasjon

GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, GNR. 83 BNR. 544, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546, og senere fradelte eiendommer fra denne, gis vederlagsfri bruksrett til avsatt areal til avfallsstasjoner på eiendommene.

Rettighetene etter dette punkt er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett, i henhold til denne avtales pkt 6.

Doknr: 1574663 Tinglyst: 17.06.2024
STATENS KARTVERK

BESKYTTET

4 Sykkelparkering

GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, GNR. 83 BNR. 544, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546 og senere fradelte eiendommer fra denne, gis vederlagsfri bruksrett til avsatt areal til sykkelparkering på eiendommene.

Rettighetene etter dette punkt er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett, i henhold til til denne avtales pkt 6.

5 Lokale til felles bruk

GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, ~~GNR. 83 BNR. 544~~, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546 og senere fradelte eiendommer fra denne, gis vederlagsfri bruks- og adkomst rett til avsatt areal til felleslokale lokalisert i eiendommen GNR. 83. BNR ~~545~~ 546, som vist på Bilag 1

Rettighetene etter dette punkt er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett, i henhold til til denne avtales pkt 6.

6 Pliktig medlemskap i forening – organisering - kostnadsfordeling

Kostnader til drift og vedlikehold av bruksretter etter denne erklæring skal deles i henhold til antall bruksenheter på den enkelte eiendom. Plikt til kostnadsdekning inntrer fra ferdigstillelsestidspunktet for det enkelte boligselskap som blir opprettet på eiendommene.

Den enkelte rettighetshaver er dog selv ansvarlig for å dekke alle kostnader til drift og vedlikehold av utearealer tilhørende egen eiendom, og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener den enkelte eiendom.

Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hvert tilknyttet boligselskap på eiendommene, som skal definere vedlikeholdsnivå og fatte beslutninger og retningslinjer for bruk av felleslokale, og uteområder. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

Dersom ett av boligselskapene på eiendommene krever det, skal det opprettes en selvstendig drevet forening, for ivaretakelse av rettigheter og plikter etter denne avtale.

GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, GNR. 83 BNR. 544, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546. og senere fradelte eiendommer fra denne, har rett og plikt til medlemskap i den forening som evt. blir opprettet.

BESKYTTET

7 BODAREALER BRUKS OG ADKOMSTRETT FOR GNR. 83 BNR 546

GNR. 83 BNR. 546, gis vederlagsfri bruks- og adkomst rett til avsatt areal til bod lokalisert i eiendommen GNR. 83. BNR 15, som vist på Bilag 2.

Rettighetene etter dette punkt er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett.

8 BODAREALER BRUKS OG ADKOMSTRETT FOR GNR. 83 BNR 546

GNR. 83 BNR. 546, gis vederlagsfri bruks- og adkomst rett til avsatt areal til bod lokalisert i eiendommen GNR. 83. BNR 545, som vist på Bilag 3.

Rettighetene etter dette punkt er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett.

9 Tinglysing

Punkt nr. 1 til og med 6 skal tinglyses som heftelse på eiendommene GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, GNR. 83 BNR. 544, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546, og senere fradelte eiendommer fra denne, i Oslo kommune, på nåværende og fremtidige eieres vegne.

Punkt nr. 7 skal tinglyses som heftelse på GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-99, i Oslo kommune, på nåværende og fremtidige eieres vegne.

Punkt nr. 8 skal tinglyses som heftelse på GNR. 83 BNR. 545, i Oslo kommune, på nåværende og fremtidige eieres vegne.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra rettighetshaver.

Underskrifter:

For eiendom GNR. 83 BNR. 15 Seksjon 1-~~99~~ 95, ~~GNR. 83 BNR. 544, GNR. 83 BNR. 545, GNR. 83 BNR. 546,~~
OSLO PAUL BØRSETH

24/5-2024 _____

Sted Dato Sinsenveien 45 ANS, org.nr 946686166 Navn i store bokstaver
Hjemmelshaver

For eiendom GNR. 83 BNR. ~~15 Seksjon 1-99,~~ 545 OG GNR. 83 BNR. 546
OSLO PAUL BØRSETH

24/5-2024 _____

Sted Dato ~~Sinsenveien 45 ANS, org.nr 946686166~~ Navn i store bokstaver
Hjemmelshaver PROSJEKT BALLERUD AS
ORG. NR. 915 155 693

For eiendom GNR. 83 BNR. ~~545~~ 544
OSLO PAUL BØRSETH

24/5-2024 _____

Sted Dato Sinsenveien 45 ANS, org.nr 946686166 Navn i store bokstaver
Hjemmelshaver
OG
PROSJEKT BALLERUD AS
ORG. NR. 915 155 693

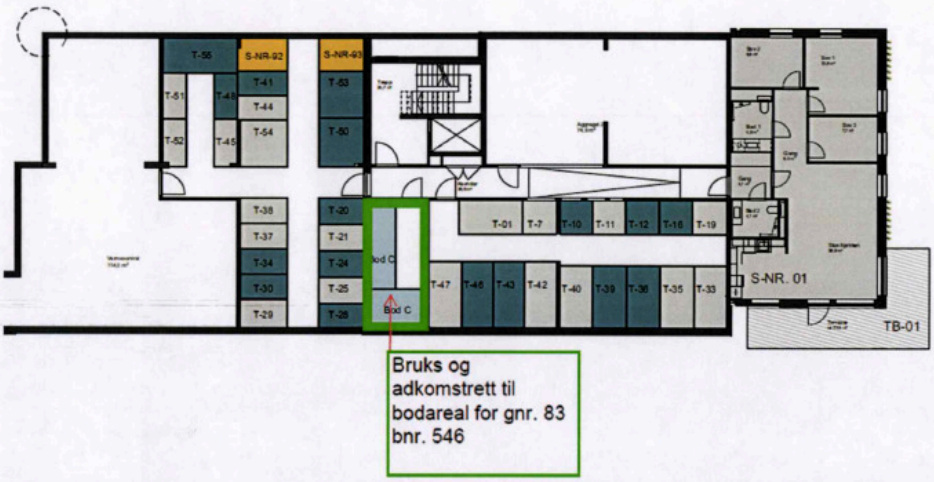
Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477
Anita Måna
Eiendomsmegler
24/5-2024 - OSLO

BESKYTTET

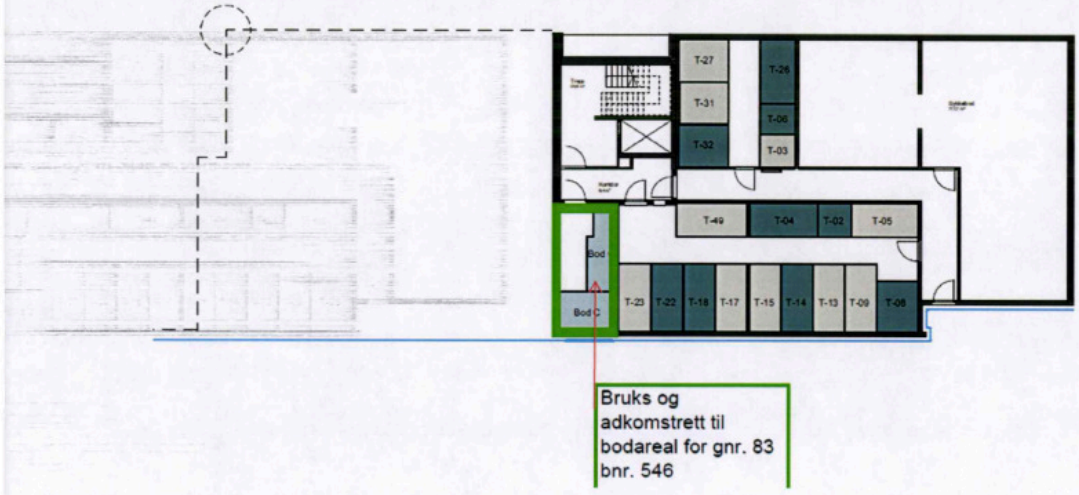

BILAG 1
GNR. 83 BNR 546
HUS B, PLAN 1
1. Etasje
Bruks-og adtkomsrett til felleslokale for Gnr. 83 Bnr. 15 S 1-99, Gnr.83 Bnr. 545 og Gnr. 83 Bnr. 546
HRTB
HRTB AS/ Arkitekter
Tegnet av: INW
Kontrollert: IZ
Prosjektfase: Salg
Dato: 18.03.2024
Målestokk: 1:500
Tegning nr.: B-A71-01
Rev:
HUS B, salg plan 1 og 2
LILLEBRENPARK
Byggherre
SELVAAG BOLIG NORDR
0 1 2 3 4 5 m.

BILAG 2

GNR 83. BNR 15, OSLO KOMMUNE
HUS D Plan U1



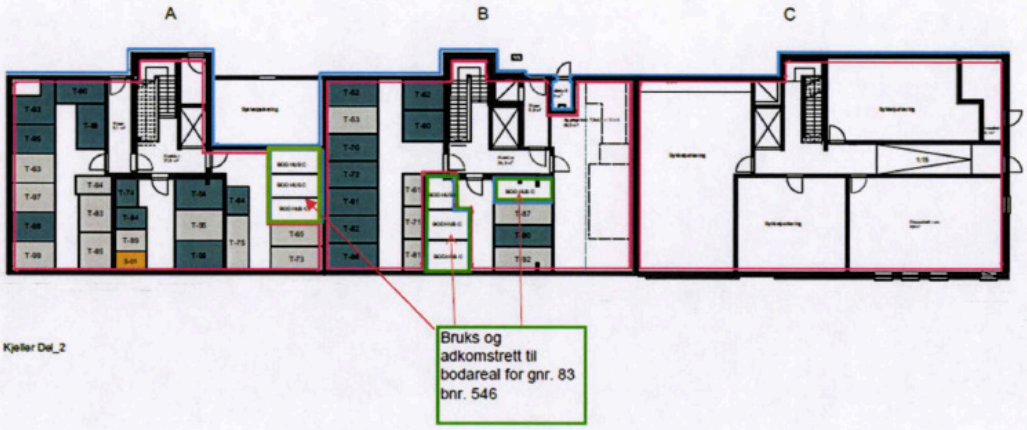
GNR 83. BNR 15, OSLO KOMMUNE
HUS D Plan U2



BESKYTTET

BILAG 3

GNR 83. BNR 545, OSLO KOMMUNE
HUS F KJELLER DEL 2



BESKYTTET

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt
99687776...
org.nr./fødselsnr.

GNR. 83, BNR. 1 M.FL. I OSLO KOMMUNE

ERKLÆRING OM ALLMENNHETENS FERDSELSRETT

Den til enhver til hjemmelshaver til nedenfornevnte eiendommer samtykker til allmennhetens ferdselsrett som beskrevet nedenfor.

Torget
Allmennheten skal ha rett til fri adkomst og bruk av regulert torg på gnr. 83, bnr. 1, 517 og 518.

Gang- og sykkelvei 1
Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel på regulert gang- og sykkelvei over gnr. 83, bnr. 15, og gnr. 124, bnr. 125.

Gang- og sykkelvei 2
Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel på regulert gang- og sykkelvei over gnr. 83, bnr. 15, 33 og 518, samt gnr. 124, bnr. 125.

Gang- og sykkelvei 3
Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel på regulert gang- og sykkelvei over gnr. 83, bnr. 518 og gnr. 124, bnr. 125.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelse på gnr. 83, bnr. 1, 15, 33, 517 og 518, samt gnr. 124, bnr. 125 i Oslo og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 12. april 2019

For gnr. 83, bnr. 15
Sinsenveien 43 ANS, org.nr. 946 686 166

Petter Cedell

Øystein Klungland

For gnr. 124, bnr. 125
Løren Leir AS, org.nr. 998 700 000

Amund Holter Mehli

Hege Kathrine Wolff-Skjelbred Hatlemark

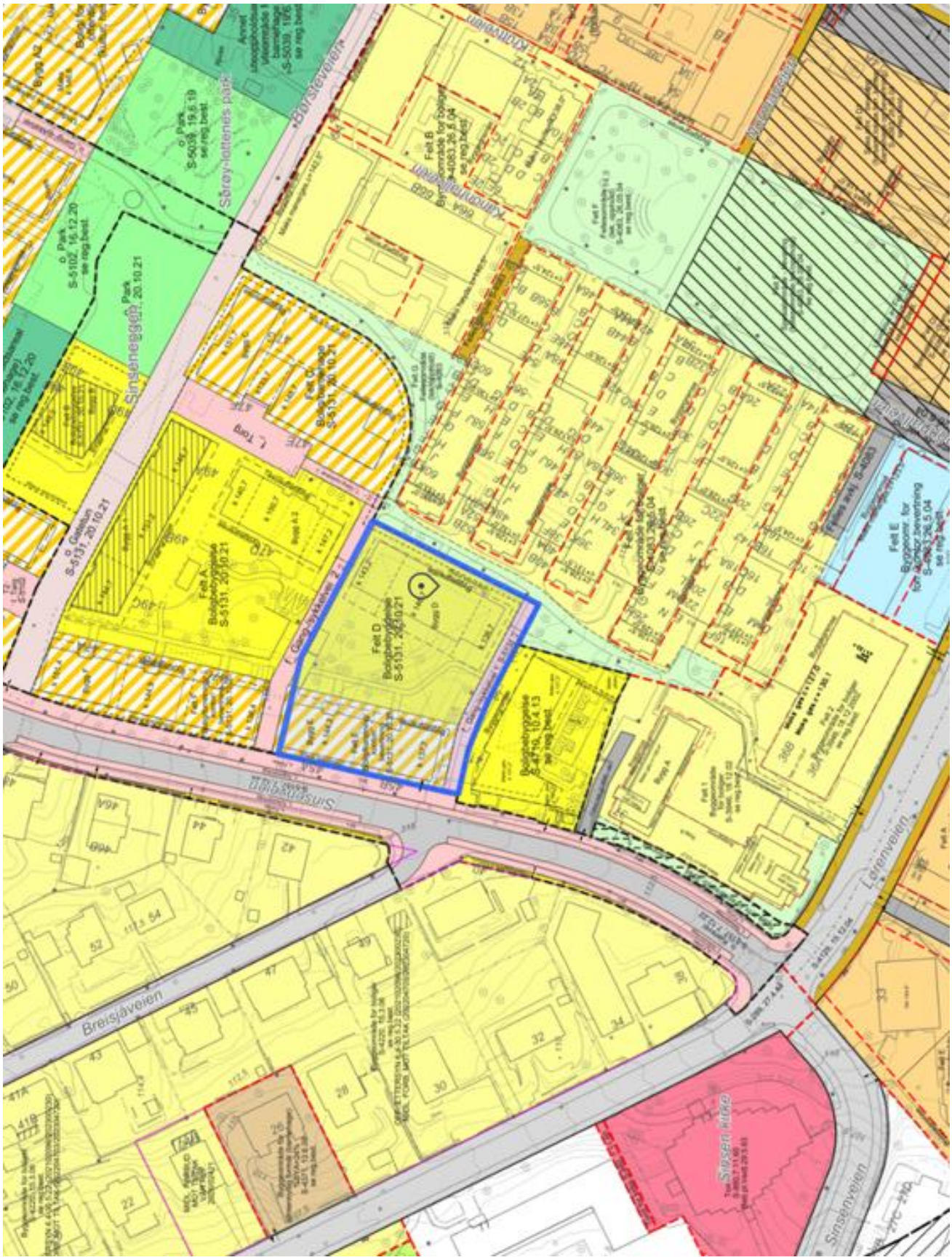
For gnr. 83, bnr. 1, 33, 517 og 518
Sinsenveien 45-49 AS, org.nr. 915 155 693

Øystein Klungland

Doknr: 620866 Tinglyst: 03.06.2019
STATENS KARTVERK


BILAG NR. 1
Tegnforklaring
Reguleringsplan PBL 2008
§12-5, Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Boligfellesetelning
§12-5, Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg
Fortau
Torg
Gang-/sykkelveg
§12-5, Nr. 3 - Grønnstruktur
Park
§12-7 - Bestemmelsesområder
Bestemmelsesområde for underjordiske anlegg
Linjesymbol
RpGrense
RpFormålGrense
RpBestemmelseGrense
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert høydekurve
Punktsymboler
Avkjørsel - både inn og utkjøring
Kartopplysninger
Kilde for bakgrunn: Oslo Kommune
Dato for bakgrunn: 01.07.2015
Koordinatsystem: UTM sone 33 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:500
Detaljregulering
Sinsenveien 45-49
Med tilhørende reguleringsbestemmelser
Oslo kommune
Arealplan-ID: 0301_plan.dwg
Plantegnilse: Sinsenveien 45-49 AS
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKS-NR.
DATO
Dato
Revisjon
Kunngjøring av oppstart av planarbeid
Oppstartsmøte
Kommunestyret eller vedtak
Ny 2. gangs behandling
Offentlig ettersyn fra
2. gangs behandling
Offentlig ettersyn fra
1. gangs behandling
Kunngjøring av oppstart av planarbeid
Oppstartsmøte
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
TEGNNR.
DATO
09.04.2019
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av
VERTIKALNIVÅ 1
VERTIKALNIVÅ 2
Felt A
Felt B
Felt C
Felt D
Felt E
Felt G
o_Park
o_Gateliv
f_Torg
Sinsenengen
Sinsenveien




Sinsenveien
Breisjåveien
Sinsenveien
Sinsen kirke

Oslo

S-5131

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sinsenveien 45-49, Løren

Vedtaksdato: 20.10.2021

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201307159

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsbestemmelser for Sinsenveien 45-49

Detaljregulering for gnr. 83/ bnr. 1, 15, 33, 61, 399, 465, 517, 518, gnr. 124/ bnr: 125, 210, gnr. 999/ bnr. 592.

Kartnummer ONOR-201307159, datert 30.05.2014, revidert 15.08.2018, 02.04.2020 og sist revidert 15.03.2021.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å endre dagens industri- og næringsområde til et område med i hovedsak nye boliger. Ny boligbebyggelse skal videreføre påbegynt kvartalsstruktur på Løren og sikre etableringen av store, grønne uterom, bl.a. den offentlige «Lille Løren Park» og et stort, privat gårdsrom, «Sinsenhagen». Reguleringsplanen vil sikre opparbeidelse av fellesskapsfremmende møteplasser i form av gatetun og torg, etablering av en fire avdelings barnehage øst i planområdet og opparbeidelse av fortau langs planområdet på østsiden av Sinsenveien. Planen vil i tillegg åpne for utadrettet virksomhet på gateplan mot Sinsenveien.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgning av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, gjenbruk og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøvalg skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

1.2 Utnyttelse

Samlet bruksareal skal ikke overstige BRA = 31 500 m^2.

For målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over framtidig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen medregnes kun areal benyttet til primærrom for bolig, næring og/eller barnehage.

Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA.

1.3 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra Sinsenveien som vist med pil på plankartet.

Det tillates etablert midlertidig avkjørsel fra Sinsenveien mellom bygg E og bygg F. Det tillates etablert midlertidig nedkjøringsrampe til p-kjeller. Midlertidig avkjørsel og nedkjøringsrampe tillates benyttet inntil avkjørsel og p-anlegg med nedkjørsel på felt E er ferdig opparbeidet. Avkjørsel skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende gatenormal for Oslo.

1.4 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, byggeplan, landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.5 Anleggsplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – vertikalnivå 1 – under grunnen
Under terreng, innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg, tillates parkeringsanlegg, ramper, transportarealer, tekniske rom, trafo, ventilasjonsanlegg, lager og boder.

2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – vertikalnivå 2
2.2.1 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg og regulerte høyder som vist på plankartet.

For vestfasadene på bygg på felt E og F, mot Sinsenveien, og for nordfasadene på felt A og C, som ligger mot gatetunet, skal minimum 65 % av fasaden etableres i byggegrensen. Det tillates etablert karnapper med inntil 1,5 m dybde utover byggegrense, innenfor formålsgrense, for nordfasadene på bygg på felt A og C, som ligger mot gatetunet. Maksimal bygningsdybde, mellom fasadeliv, er 18 m for bygninger med midtkorridor, 16 m for bygninger med gjennomgående leiligheter og 18 m for bygget på felt B.

Følgende tiltak tillates plassert utenfor byggegrenser, men innenfor formålsgrenser:

- Nødvendige trapper/ramper, tekniske anlegg, anlegg for renovasjon og overvannshåndtering, nedkjøringsramper og forstøtningsmurer. Høyden på konstruksjonene skal ikke overstige 2 m, med unntak av forstøtningsmurer mot Sinsenveien som ikke skal overstige 75 cm.
- Inntil 50 % av åpen sykkelparkering.
- Forhager/terrasser.
- Skille/levegger i full etasjehøyde, 15 cm bredde og inntil 2,5 m lengde målt fra fasadelivet.
- Nettstasjon/trafo, uthus og boder er begrenset til 120 m^2 og kan ikke etableres mot vei eller plasseres slik at de legger beslag på naboens eiendom.

2.2.2 Utforming

Bygningsmassen skal utformes med høy arkitektonsik kvalitet. Det skal sikres variasjon i gateløp, og variasjon vertikalt i det enkelte bygg. Bebyggelsen skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området fremstår variert, med variasjon blant annet i utforming av balkonger og vinduer. Inngangspartier skal gis en markert utforming.

Bygningsmassen med tilhørende uteoppholdsareal skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig og gir området en klar identitet. Bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med tydelig volumoppbygging. Dominerende fasademateriale skal være tegl og puss. Bygg B, punkthuset ved parken, skal ha en utforming og materialitet som avviker fra de øvrige byggene og som bidrar til å artikulere bygget i relasjon til parken. Bebyggelsen skal ha variasjon i høyder. Enkeltbyggene skal brytes ned volummessig ved hjelp av sprang i fasade og/eller ulike etasjehøyder, innenfor høyder som vist på plankartet. Ved første rammesøknad skal material- og fargebruk fastsettes for hele planområdet.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Forhager/terrasser kan avgrenses mot fellesarealer og torg med hekk/beplantning.

Solskjerming skal utføres som en integrert del av fasadeutformingen og skal ikke gi bygningene et avvisende inntrykk.

2.2.3 Krav til utearealer

Det skal avsettes et minste felles uteoppholdsareal for boliger (MFUA) på minimum 20 % av BRA for bolig. I BRA bolig, som grunnlag for beregning av MFUA, medregnes ikke bruksareal for tekniske installasjoner på tak, bruksareal for parkering, bruksareal helt eller delvis under terreng og åpent overbygd areal.

I MFUA inngår felles leke- og oppholdsarealer og oppstillingsplasser for brannbil (forutsatt at de utformes som en integrert del av utomhusarealet og kan benyttes som leke- /oppholdsareal). Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i uteoppholdsareal. Trappe-/amfianlegg medregnes som MFUA. På felt B tillates MFUA medregnet selv om arealet ikke oppfyller romlighetsnormen fra utearealnormen.

Minst 60 % av MFUA skal være på terreng og/eller lokk på/over gateplan. Minst 20 % av MFUA skal være på felles takterrasser. MFUA skal oppfylles for planområdet som helhet og gårdsrommet på felt A og D og B skal være felles for gnr. 83 bnr. 1, 15, 33, 517, 518 (felt A, B, C, D, E og F).

1. mai skal 40 % av minimum MFUA på terreng være solbelyst til sammen 5 timer hvorav minst 2 timer mellom kl. 15 og kl. 20. 1. mai kl. 18 skal minimum 60 % av MFUA på takterrasser være solbelyst.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med et grønt preg. Det skal sikres tilstrekkelig jorddybde over parkeringskjeller og øvrig anlegg under terreng for å sikre variert vegetasjon og beplantning av uteareraler. Minimum 20 % av MFUA på terreng skal ha en jorddybde på minimum 1 m (dette inkluderer 20 cm. drenslag).

Planen skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor (BGF). Sammen med skjema for blågrønn faktor skal det ved første rammesøknad leveres en illustrasjonsplan for vann- og vegetasjonshåndtering for hele planområdet. Planen legges til grunn for beregning av BGF i det enkelte delområde. Park innenfor planområdet inngår i tillegg til bygge- og anleggsområde i BGF-beregning. Blågrønn faktor skal oppfylles for bygge- og anleggsområdet og parkområdet som helhet.

Planen skal vektlegge gode uterom og høy kvalitet på disse. Det store gårdsrommet på felt A og D skal opparbeides som et frodig parkrom med en naturlig karakter. Som en del av overvannshåndteringen for området skal det etableres regnbed langs yttersidene av gårdsrommet. Langs regnbedene skal det være en stor grad av beplantning som vil bidra til å skape en frodig beplantningssone som en ramme rundt gårdsrommet. I tilknytning til regnbedene skal det tilrettelegges for opphold og i midten av gårdsrommet etableres det større, åpne flater, tilrettelagt for ulik aktivitet.

Det skal plantes hjemmehørende arter. Det skal velges tidligblomstrende arter for å hjelpe lokale insekter i en kritisk periode. Det skal plantes trær som skal kunne vokse seg store og gamle, ved å avsette plass til stor og vid krone samt stort jordvolum. Artsvalg, jordoppbygging mm som optimaliserer trærnes vekstvilkår og sikrer riktig drenering mm skal vurderes av arborist.

I gjennomsnitt skal min. 40 % av gavlveggenes fasadelengde på felt A, D, E og F (rundt det store gårdsrommet) beplantes med klatreplanter.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en landskapsplan. Landskapsplanen skal også vise en detaljert plan for beplantning.

Uteareal til kjøring, varelevering og parkering skal reduseres til det som er funksjonelt nødvendig. Utearealet som ikke benyttes til disse formål skal opparbeides som grøntareal. Kjøreareraler og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy skal utformes slik at de fremstår som en integrert del av utearealet.

Det tillates ikke porter, gjerder, og andre stengsler som hindrer ferdsel og opphold.

Private uteoppholdsarealer tilknyttet den enkelte bolig skal skjermes/avgrenses fra offentlig vei og felles uteareraler.

2.2.4 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon, tykkelse på vekstlag, opparbeidelse av oppholdsarealer, overvannshåndtering, avfallshåndtering, lekearealer, sykkelparkering, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og forstøtningsmurer. Planen skal også vise gangforbindelser, avkjørsler, atkomst og kjøreveier for utrykningskjøretøy.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Det tillates bygget ut i byggetrinn. Utearealene skal opparbeides samtidig med utbygging av tilliggende felt/byggetrinn, og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn takplan i målestokk 1:200 som viser hele takflaten, og redegjør for opparbeidelsen av utearealer og materialbruk på takflaten.

2.2.5 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:

- Maks 35 % leiligheter med 35-50 m^2 BRA.
- Minimum 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter under 35 m^2. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og/eller nord-øst. Leilighetsfordelingen skal gjelde for planområdet som helhet.

2.2.6 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil: Fra 0,4 plasser til 0,6 plasser pr. 100 m^2 bolig.

Sykkel: 3 plasser per 100 m^2 bolig.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Det skal i tillegg etableres 6 sykkelparkeringsplasser pr. 10 årsverk i barnehage.

Alle parkeringsplasser skal legges i garasjeanlegg under terreng, som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Det skal ikke etableres bilparkeringsplasser for næring. Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Det skal legges til rette for lading av elbiler i parkeringsanlegget og 40 % av parkeringsplassene skal ha lademulighet, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for elbillading på et senere tidspunkt.

For boligene skal minst 50 % av sykkelplassene etableres innendørs, eventuelt i sykkelboder på terreng. Minst 5 % av sykkelparkeringsplasser innendørs skal være store nok for transport- og familiesykler. Det skal være muligheter for lading av el-sykler i kjeller. Tilknyttet areal for innendørs sykkelparkering skal det avsettes areal for vask og reparasjon av sykkel.

2.2.7 Støy

Det tillates bebyggelse i gul støysone under følgende forutsetninger:

Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, og minimum et soverom skal vende mot stille side.

Støy ved boenheter ensidig vendt mot gul støysone:

Fra og med 2.et. tillates 33 boliger, ensidig orientert mot gul støysone langs Sinsenveien dersom det kan tilbys balkonger/annet åpent volum med støynivå under 55 dB foran vindusåpninger for halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom i leilighetene. Forøvrig gjelder kommuneplanens bestemmelser om støy.

Det skal tilbys bruksmessige egnede private eller felles uteoppholdsarealer med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16.

2.2.8 Renovasjon

Renovasjonsløsning for bolig skal løses med nedgravde avfallsbrønner innenfor formål bebyggelse og anlegg. Nedkast skal plasseres slik at det ikke virker dominerende i uterom, og vanskeliggjør frisikt eller ferdsel.

Plassering og dimensjonering skal forelegges renovasjonsetaten for uttalelse og skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.

2.2.9 Luftkvalitet

For best mulig luftkvalitet skal luftinntak til ventilasjonsanlegg legges så høyt som mulig og på øst- og sørøstsiden av bygningene. Det skal brukes partikkelfilter.

2.2.10 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg felt A, C, D, E og F

2.3.1 Høyder

Innenfor regulerte høydekoter skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 4,2 m under angitt maksimal gesimshøyde, og maks 28 meter over gjennomsnittlig, framtidig terrengnivå rundt bygget. Over skjæringen (mellom ytterveggens ytre flate og takflaten) tillates kun oppført parapet/brystning, takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg. Takoppbygg kan være inntil 4,2 m høye og ha en maksimal utstrekning på inntil 30 % av den samlete takflate.

Solfangere, vindavskjermingstiltak og lignende kan tillates oppført på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 2,8 m over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, og skal trekkes minimum 1,5 m inn fra fasadeliv.

Rekkverk for takterrasse (til boliger) kan bygges over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Rekkverk skal være transparente / ha åpen struktur/utførelse eller utføres som en del av bygningens helhetlige arkitektoniske uttrykk. På takterrasser tillates plantekar og annen møblering med høyde inntil 1,5 m over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, samt pergolaer med høyde inntil 2,2 m over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten.

2.3.2 Plassering

Det tillates utkragede balkonger. Balkonger kan krage utenfor byggegrense med inntil 2,5 m fra vegglivet innenfor formålsgrense. Balkongenes andel av fasadelengde skal utgjøre maks 70%. Det tillates innglassing av balkonger

2.4 Felt A og D - Boligbebyggelse

Felt A og D reguleres til boligformål.

I gårdsrommet på Felt A og D tillates det å benytte høydeforskjellen til etablering av et felleshus/drivhus/sykkelparkering eller lignende som integreres i terrenget. Dersom dette etableres skal det være i tilknytning til gang- og sykkelvei nr. 2 og det skal ha uteareal på tak. Felleshuset medregnes ikke i BRA bolig som grunnlag for beregning av MFUA.

2.5 Felt B – Boligbebyggelse

Bygg B på felt B skal ha en karakter som avviker fra de øvrige bygningene i materialitet og formspråk. Det skal etableres tak med skrå flater. Maks gesimshøyde skal være kote 146,00, og maks mønehøyde skal være kote 149. Mønet skal plasseres asymmetrisk for å ta hensyn til solforhold for uteareal mot nord på naboeiendom. Balkonger på bygg B tillates ikke å krage utover byggegrensen.

Det skal etableres fellesareal tilsvarende minimum 25 % av BRA av 1. etasje. Fellesarealet skal etableres i 1.etasje og det skal henvendes mot parken og gatetunet.

2.6 Felt E og F – Bolig/forretning/kontor/bevertning

Forretninger, kontor og bevertning tillates på gatenivå i plan 1 mot og med inngang fra Sinsenveien. Det tillates totalt maks 1400 m^2 oppført som annet enn boligbebyggelse. Av dette skal forretninger maks utgjøre 800 m^2 BRA og forretninger skal ikke være større enn 550 m^2 BRA pr. bruksenhet.

Vinduer til næringslokaler skal ha maksimum 20 % foliering, skal ikke være i mørkt glass og skal ha et inviterende uttrykk.

Langs hoveddelen av fasaden mot Sinsenveien skal det opparbeides en forhagesone på ca. 2 m bredde. Det tillates at sonen brytes opp med plasser foran inngangspartiene for sykkelparkering og opphold i tilknytning til innganger og eventuelle forretninger, kontor og bevertning.

Langs Sinsenveien tillates det etablert utkragede partier på inntil 2 meter fra veggliv. Det tillates at inntil 20 % av fasaden krager utover byggegrensen, men innenfor formålsgrensen.

Nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg skal utformes som en del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Tilhørende støttemurer og fallsikring skal utformes slik at de blir en naturlig del av grøntstrukturen.

2.7 Felt C – Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/barnehage

Det skal avsettes minimum 700 m^2 BRA til barnehage i bygg C. Det skal avsettes uteareal til minimum 72 barn og minimum 19,2 kvm MUA pr. barn (tilsvarende 80% av normen). Arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes som uteareal. Barnehagen skal plasseres i 1. og 2. etasje med inngang fra torget. 1. og 2. etasje på bygg C skal være inntrukket. Fri høyde under overdekte deler av barnehagens uteareal skal være minimum 6,5 m. Inntil 30 % av barnehagens uteareal tillates overdekket. Ved vår og høstjevndøgn skal solbelyst uteareal i barnehagen være minimum 50 % mellom kl. 09 og 15.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater, hovedsakelig i naturlige materialer, og det skal tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for grupper, på tomannshånd og individuelt. Uteoppholdsarealene skal i sin helhet gis et grønt preg. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboerne etter barnehagens åpningstid.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fortau

Fortau skal være offentlig. Byggeplan for offentlig fortau skal forelegges Bymiljøetaten til godkjenning og sendes inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for første byggetrinn.

3.2 Torg

Området merket torg på plankartet er felles for gnr. 83 bnr. 1, 15, 33, 517, 518 og skal opparbeides allment tilgjengelig. Boligene i bygg som ligger med langsiden mot torget skal ha inngang fra torget. Torget skal suppleres med møblering for opphold, belysning og innslag av vann og/eller vegetasjon. Kunst eller lignende tillates forutsatt at god tilgjengelighet ivaretas. Torget skal utformes med god materialkvalitet i betong, gatestein eller annet belegg utenom asfalt. Det skal være en differanse i materialitet mellom

torget og gatetun og gang- og sykkelveier. Det tillates inntil 15 sykkelparkeringsplasser på torget, disse skal være forbeholdt barnehagen. Det tillates to biloppstillingsplasser for korttidsparkering på torget.

3.3 Gang-/sykkelvei

Gang- og sykkelveiene er felles for felt A, B, C, D, E og F og skal opparbeides som allment tilgjengelig areal og tillates ikke overdekte. Mot gang- og sykkelvei nr. 2 tillates det kun etablert balkonger mot gang- og sykkelveien på fasadene på felt A og F, og kun på de to øverste etasjene. Innenfor formål avsatt til gang- og sykkelvei nr. 1, 2 og 3 skal det etableres gang- og sykkelveier som vist på plankart. Gang- og sykkelvei nr.1 skal ha en bredde på minimum 4,5 m fra eiendomsgrensen i sør, nr.2 skal være minimum 5,5 m bred og nr. 3 minimum 3,5 m bred.

3.4 Gatetun

Gatetun skal være offentlig.

Gatetunet skal opparbeides med en helhetlig utforming og materialbruk. Hoveddekket skal utføres med god materialkvalitet og skal enten være betong, /belegg, gatestein eller annet belegg utenom asfalt.

Gatetunet skal utformes for lav kjørehastighet, og det skal etableres trafikksikkerhetstiltak. Kjørebanen skal ikke være rettlinjet, og det skal ikke være nivåforskjeller. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, fast møblering og installasjoner for lek. Det skal etableres minst 20 sykkeloppstillingsplasser. Det er ikke tillatt med biloppstilling i gatetunet.

Byggeplan skal forelegges Bymiljøetaten til godkjenning og sendes inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for første byggetrinn. Det skal samtidig foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten. Byggeplanen skal vise belegg, kotehøyder, trafikksikkerhetstiltak, sykkelparkering, faste utemøbler og installasjoner og eksisterende og nye trær, sammenheng og avgrensning mot videre trasé.

Sammen med søknad om gatetun skal det sendes inn belysningsplan.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Grønnstruktur – Park

4.1.1 Utforming

Parken skal være offentlig, og utformes for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå, men med ungdom som en prioritet.

Parken skal fremstå med en overordnet grønn karakter, og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, som har mulighet til å vokse seg store. Det skal etableres naturhermende biotoper med variert og flersjiktet vegetasjon. Overvann skal brukes som et element for opplevelse og økologi i utformingen av utearealene.

Parken skal utformes med minst ett sammenhengende areal som har tilstrekkelig størrelse for ulik fysisk aktivitet. I tillegg skal det opparbeides områder med utforming og møblering som legger opp til opphold og rolig rekreasjon. Et mindre område av parken kan opparbeides med torgmessig utforming.

Eventuelle terrengsprang skal utformes bevisst for opphold, aktivitet, eller andre funksjoner som kan aktivisere parken. Parkens avgrensning skal markeres.

Det skal etableres en forbindelse med hardt dekke og med minimum 3,5 m bredde gjennom parken fra interngate i nord, som vist i Veiledende plan for offentlige rom – Løren og Økern, til Kanonhallveien i sør.

Belysning skal gi parken en stedegen identitet og fremheve parkens kanter. Belysningen skal i hovedsak skje gjennom belysning av overflater, og skal ikke være blendende.

4.1.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur – park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise eksisterende og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende boligbebyggelse.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten, og det skal samtidig foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten.

5 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (pbl. §12-7)

5.1 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur – park, skal det vedlegges rapport som dokumenterer forhold for biologisk mangfold, herunder insekter, og lister opp mulige tiltak.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge:

- en samlet plan for hele den offentlige parken (Lille Løren Park) og Børsteveien fra Peter Møllers vei til Sinsenveien i målestokk 1:250
- en illustrasjonsplan for vann- og vegetasjonshåndtering for hele planområdet.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Opparbeidelse av tiltak utenfor planområdet:

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- Løren Aktivitetspark med flerbrukshall på gnr. 124 / bnr. 199
- Sinsenveien fra Lørenveien til Dag Hammarskjølds vei.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Opparbeidelse av tiltak innenfor planområdet:

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A, D, E eller F skal fortau med gatetrær langs Sinsenveien være ferdig opparbeidet innenfor planområdet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 210 boliger skal barnehagen i felt C og uteområdet til barnehagen være ferdig opparbeidet.

Før det gis siste midlertidig brukstillatelse for det siste bygget av bygg, A1, B, C, eller F skal Gatetun være ferdig opparbeidet

Før det gis siste midlertidige brukstillatelse for det siste bygget av bygg E eller D skal midlertidig avkjørsel og nedkjøringsrampe mellom felt E og F fjernes.

Før det gis siste midlertidige brukstillatelse for det første bygget i felt B og felt C skal offentlig park (Lille Løren Park) være ferdig opparbeidet innenfor planområdet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg D og bygg E, skal Gang/sykkelveg 1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg A2 og bygg F, skal Gang-/sykkelveg 2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.

Blågrønne (vann- og vegetasjons-) tiltak skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble

egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.10.2021 sak 266.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.10.2021.

Sinsenveien 45C

Nabolaget Løren - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	**6 min** 0.5 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	**12 min** 1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	**18 min** 1.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	**8 min** 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	**11 min** 0.9 km
Kuben videregående skole	**22 min**
Valle Hovin videregående skole	**6 min**

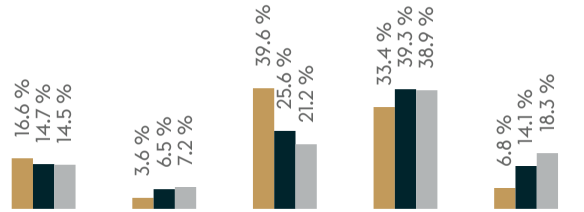
Offentlig transport

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	**4 min** 0.3 km
Løren T Linje 4	**6 min** 0.5 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**11 min** 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**16 min** 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 3.6 km

Barnehager

Løren Botaniske barnehage (1-5... 53 barn	**3 min** 0.2 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	**4 min** 0.3 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 å... 25 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Kruttverksveien balløkke	6 min
Refstad. Roseveien ballplass.	6 min
EVO Løren	4 min
STERK treningssenter	5 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

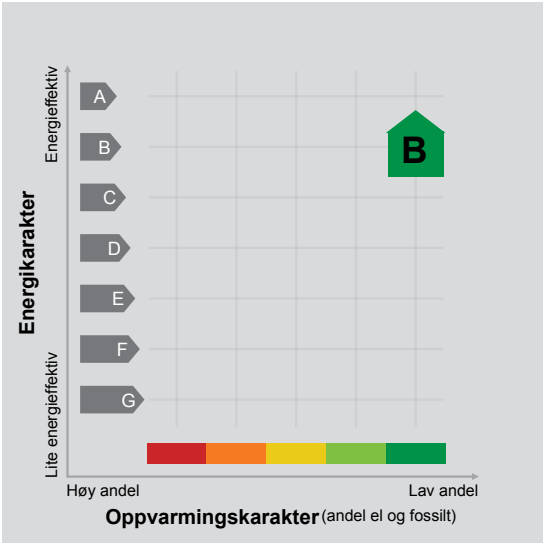
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 45C
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301084029
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	94effeba-7bc0-4c05-b8f5-82178620498f
Dato	25.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Velkommen til

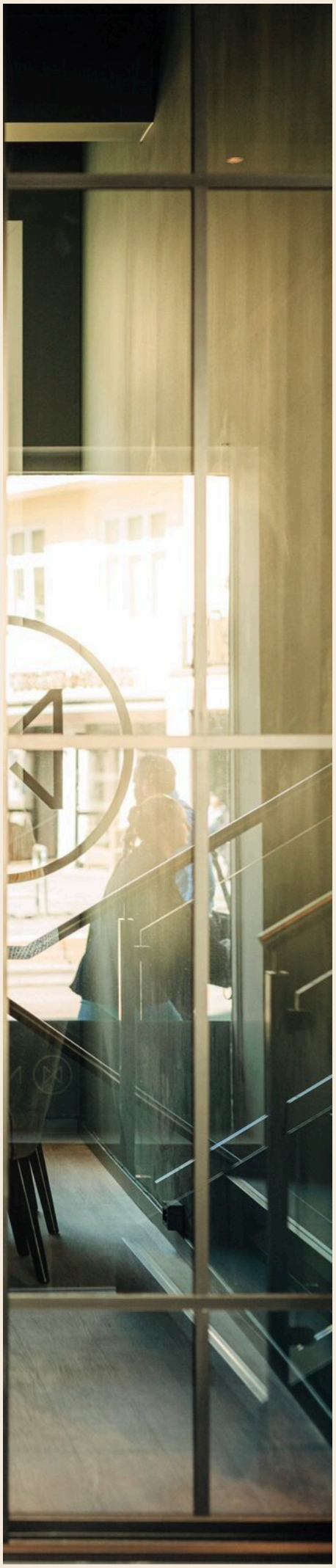
Nordvik Frogner

Nordvik Frogner er et av landets ledende og mestomsettende eiendomsmeglerkontorer, med en sterk posisjon i Oslos eiendomsmarked. Vi er stolte og ydmyke av å ha blitt kåret til Årets kontor i Nordvik i 8 år på rad, en anerkjennelse som gjenspeiler vår spisskompetanse, resutat og kundeopplevelser.
Vårt team består av en sterk kombinasjon av noen av bransjens mest erfarne meglere og unge, ambisiøse og fremoverlente talenter. Sammen forener vi lang erfaring og solid markedskunnskap med nytenkning og et sterkt konkurranseinstinkt år etter år.

Vi jobber langsiktig og relasjonsorientert, med fokus på å bygge tillit, sterke kundeporteføljer og varige relasjoner. Noe av det våre kunder setter stor pris på, er det strategiske arbeidet vårt med både åpne boligsalg og off-market-transaksjoner. Vi kobler kjøpere og selgere gjennom vårt store nettverk og formidler et bredt spekter av eiendommer, fra små og store leiligheter, og eneboliger til fritidseiendommer, tomter og større boligprosjekter. Vår spisskompetanse ligger på Frogner og områdene rundt, med særlig inngående kjennskap til Uranienborg, Skillebekk, Briskeby, Skarpsno, Elisenberg, Gimle, Bygdøy, Aker Brygge og Homansbyen.

Hver eiendom er unik på sin måte og med en personlig oppfølging, skreddersydde salgsstrategier og høy tilgjengelighet er vår ambisjon ikke bare å innfri forventningene, men å overgå dem - hver eneste gang. Vi vil gjerne høre mer om din bolighistorie, så ta gjerne kontakt med en av våre meglere.

Wergelandsveien 23B, 0167 OSLO
[Nordvik Frogner Hovedkontor]
22 12 90 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 14-0577/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Sinsenveien 45C, 0585 OSLO

Matrikkel: Gnr 83, bnr 15, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Frogner **Saksbehandler:** Kristian Karlsrud **Telefon:** 984 99 490 **E-post:** k.karlsrud@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kristian Karlsrud

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
k.karlsrud@nordvikbolig.no
984 99 490