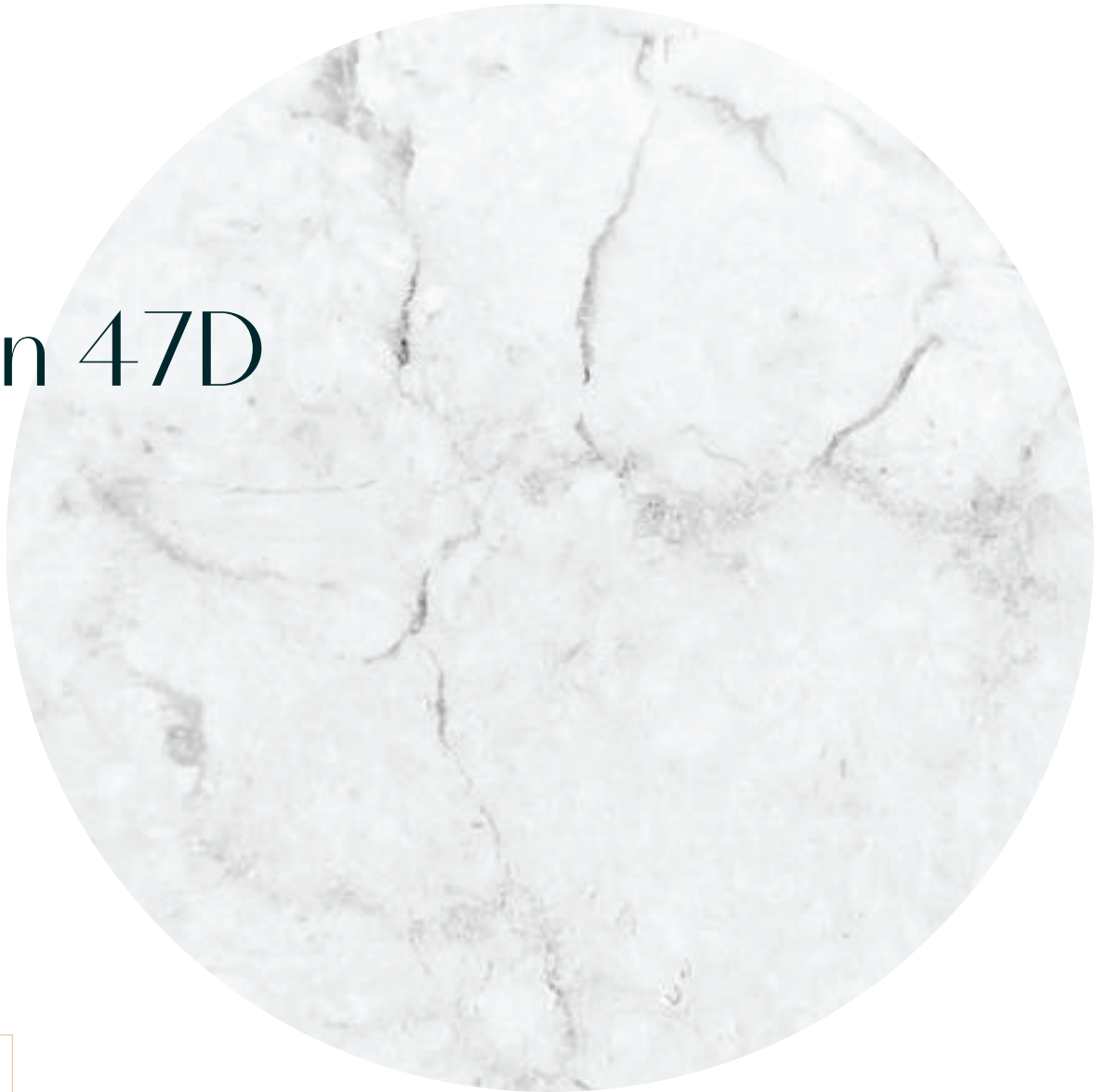


Sinsenveien 47D



Velkommen til

Sinsenveien 47D



Salgsoppgaven produsert 31. oktober 2025

Lille Løren Park / Løren

Pen 2-roms m/ balkong på ca. 6 kvm i 4. etg. Integrerte hvitevarer på kjøkken. Heis, felles takterrasse og gjesterom mv.

Prisantydning	4 790 000,-
Omkostninger	121 130,-
Totalpris	4 911 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 669,-
BRA-i	37 kvm
Totalt BRA	39.5 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2024
Ansvarlig megler	Aleksander Myrvold
Telefon	990 07 542
E-post	a.myrvold@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en moderne bolig - perfekt for deg som ønsker en gjennomført leilighet med smarte løsninger og høy komfort! Leiligheten har en svært sentral beliggenhet med kort vei til butikker, restauranter og kollektivtransport.

- Som beboer får du tilgang til flotte fellesfasiliteter som takterrasser med fantastiske sol- og utsiktsforhold, to gjesterom med eget bad, et selskaps- og festlokale med kjøkken, samt møterom og arbeidsplasser – perfekt til hjemmekontor eller studier

- Utbyggergaranti
- Nordisk stil
- Heis
- Balkong på 6 kvm
- God planløsning

- Energimerke A. Sjekk ut grønt boliglån(Gunstig)

Arealer og innhold

BRA-i:	37 kvm
BRA-e:	2.5 kvm
Totalt BRA:	39.5 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Stue/kjøkken, soverom, bad, gang/entré
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 2.5 kvm. Sportsbod i kjeller
Total BRA: 2.5 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Forklaring av bilde/rommet







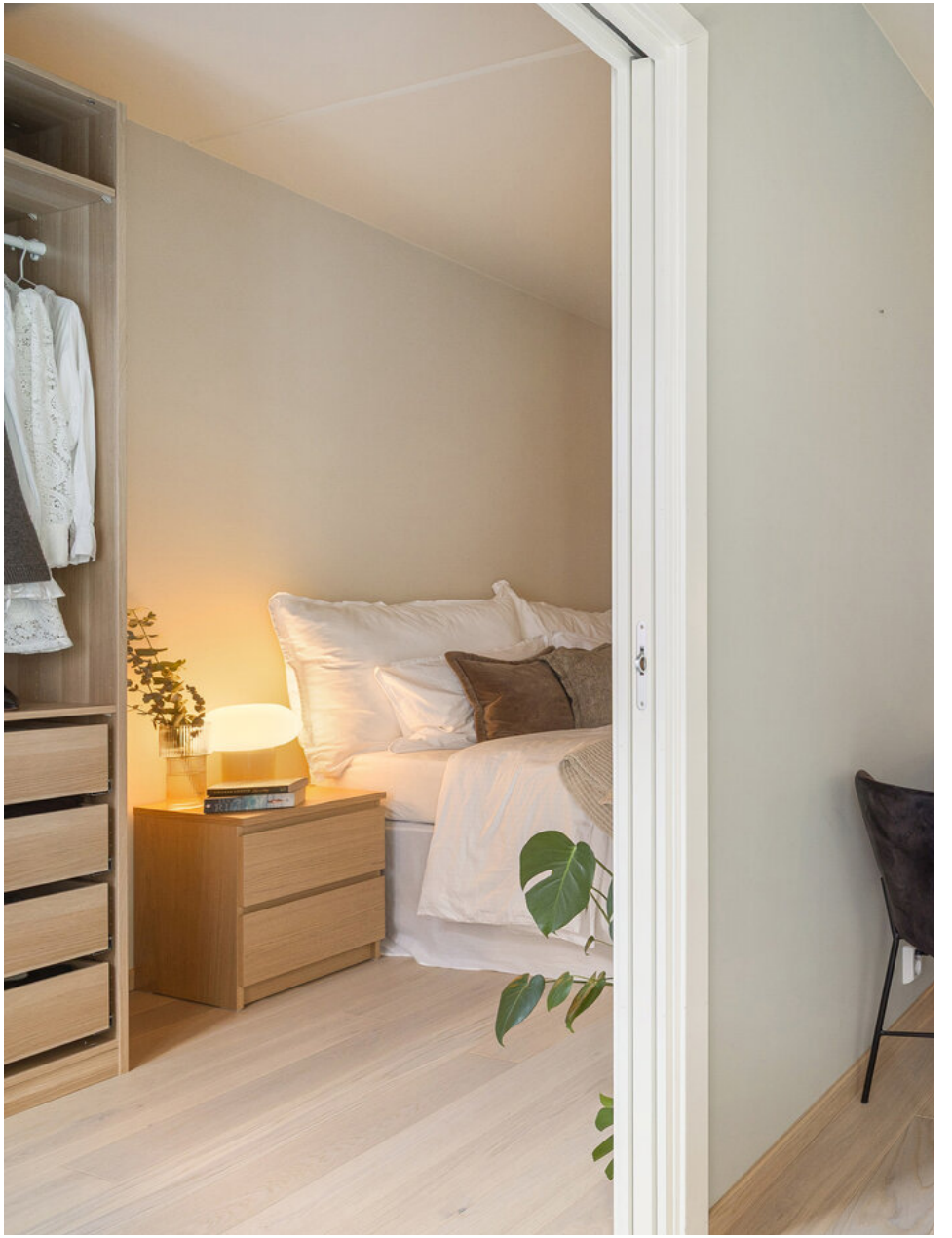






















Felleslokaler i hus B



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.














Bake me UP
Løren


LØREN
APOTEK 1
norli
MENY


Sinsenveien
#
23 Simensbråten
24 Brynseng
FB3A Oslo lufthavn
Clear Channel
Taxi
50 m



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Forklaring av bilde/rommet

Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.

Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.

Mindre avvik fra de oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme

Arealer er regnet etter NS3940 3.utg., og er ekskl. arealer for sportsbod.

Hvitevarer inngår ikke

Innvendige sjakter er medregnet i P-rom.
I P-rom inngår alle rom med unntak av rom merket med "bod"

Innredning som leveres

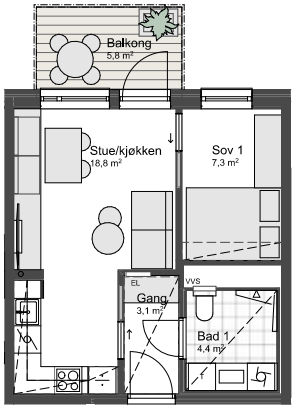
Innredning og møbleringsforslag følger ikke med leveransen

Beplantning følger ikke med leveransen.

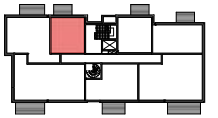
Overskap kjøkken

Nedforet himlingshøyde min. 2,3m
Nedforet himlingshøyde bad ca. 2,2m

Overdekket areal







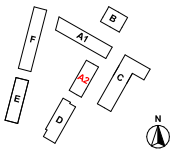
4. ETASJE

BRA: 37m2
P-rom 37m2

Balkong/terrasse: ca. 5,8m2

0 1 2 3 4 5 m.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



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

LILLELØRENPARK

Byggherre:
SELVAAG BOLIG NORDR

HUS A2, leilighet 119

Tegnet av:	Kontrollert:		Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AK	IZ		14.06.2022	1:100, 1:800	A2-A71-119	

Forklaring av bilde/rommet



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

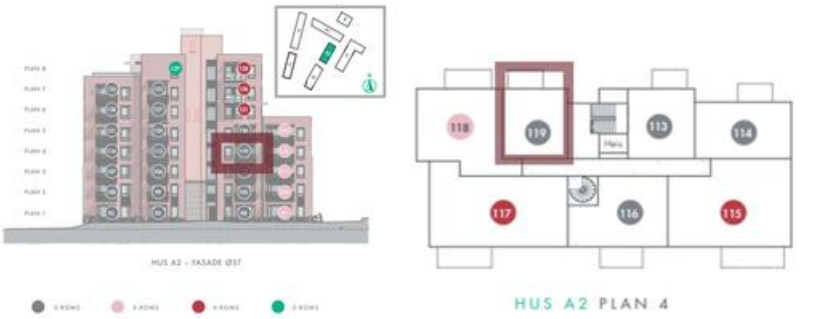
Forklaring av bilde/rommet

Lille Løren Park, hus A2:

Utomhusplan/kart, omtrentlig plassering og plantegninger



Utomhusarealet er ikke ferdi opparbeidet og endringer vil kunne forekomme.



Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Sinsenveien 47D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0292/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sinsenveien 47D, 0585 OSLO
Gnr 83, bnr 545, snr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tanja Susann Engebretsen Bondal

Kjøpesum og omkostninger
4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
119 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 911 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 923 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 40 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Stue/kjøkken, soverom, bad, gang/entré
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:

BRA-e: 2.5 kvm. Sportsbod i kjeller
Total BRA: 2.5 kvm.

Innhold

Stue/ kjøkken, soverom, bad, gang/entré

Parkering

Kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon om evt. mulighet for kjøp og leie av garasjeplass.

Utover dette er det gateparkering etter gjeldende parkeringsbestemmelser.

Alle parkeringsplasser i sameiet har komplett med ladeboks. fra Elaway. Kostnad for ladeabonnement er kr. 59,-/mnd/stk. + forbruk av strøm. Det er innkjøring fra Sinsenveien. I garasjeanlegget under og mellom byggene er det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC plass, vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC plass jf. eierseksjonslovens § 26. Bruken av HC plasser administreres av det fremtidige sameiet. Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet). 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. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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.?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Ingen arbeid etter bygget sto ferdigstilt.

Byggemåte

Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17).

Se romskjema for leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget.

BÆRESYSTEMER
Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres hovedsakelig i betong. Det er synlige V-fuger i himlinger.

FASADER
Fasader består i hovedsak av puss og tegl.

YTTERTAK
Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskriftsmessig fall til sluk. For de leilighetene som får takterrasser vil det legges tremmegulv, som angit på kontraktstegning.

HIMLINGER
Generell takhøyde er 2,6 meter. Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlingergrunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede

nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

INNERVEGGER
Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong. Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger mot bad og om nødvendig motsjakt.

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET
Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler avinnredningen i leiligheten. Ikke alle leiligheter har tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon.

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER
Utvendig leveres disse med aluminiumskledning og innvendig hvitmalt. Innvendig leveres det gerikterrundt vinduer og dører Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører i 1 etg. leveres med innvendig låssylinder. I andre etasjer leveres det knappevrider innvendig.

DØRER
Glatte hvite innvendig dører. Gjæret hvitt listverk med synlige stifter. Matt vrider. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt fra arkitekt.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING
I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempelsvinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping avtrevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

SPORTSBODER
Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil hovedsakelig være lokalisert i parkeringskjeller. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm eller 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod med tett dør ogmed feste for hengelås. Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Dører leveres med hengelås.

VARMEANLEGG/OPPVARMING
Det vil bli levert vannbåren varme via radiatorer. På baderom leveres det varme i gulv.

VENTILASJONDet leveres balanserte sentrale ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i kjeller.Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Utluftingover tak/ventilasjonstårn kan medføre sjenerende lukt.

ELKRAFT - FORDELING
Det leveres fordelingsskap, jordfeilvarsling og måler. Anlegget legges skjult i leilighetene. Kjøper må selvtegne strømabonnement. Sikringsskap plasseres i leilighetene. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere i henhold til eierbrøk. Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelsessensorer, slik at lyset dempes nå rarealene ikke er i bruk. Det legges opp til at 100% av parkeringsplassene i innendørs garasjeanlegg kan få strøm til opplading av elbil. Det leveres et dynamiskenergistyringssystem. Med et dynamisk energistyringssystem kan tilgjengelig effekt omfordeles på samtlige ladepunkter

slik at kapasiteten på det enkelte punkt kan variere.

FELLES BELYSNING
Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av sameiet. HEIS Det leveres heis i forbindelse med trapperom. Heis går ned til garasjekjeller.

RENOVASJON
Renovasjon er planlagt utvendig. Det vil kunne bli midlertidige løsninger med avfallsbeholdere. Foreløpigplanlagt plassering av renovasjonspunktene er vist på utomhusplanen. Det tas forbehold om utbyggersrett til å endre plassering av avfallspunktene.

BØTTEKOTT
Det bygges bøttekott som del av fellesarealene. Dette leveres med rustfri vaskekum med varmt og kaldtvann, samt sluk.

POSTKASSER
Postkasser med sylinderlås leveres og monteres i forbindelse med inngangspartiet i hvert enkelt hus.

ADGANGSKONTROLLSYSTEM
Det leveres låser og nøkler i system for å få god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet iprosjektet. Generelt leveres det tre sett nøkler og/eller brikker til alle dører/arealer som beboere skal hatilgang til.

BRANN
Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg/ sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder,samt ett håndslukkerapparat i hver leilighet. Boder og garasjer vil også få automatiskslokkeanlegg/sprinkleranlegg. Det installeres røykvarslere i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

KABEL-TV/BREDBÅND/IP-TELEFON
Det installeres et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen.Det leveres ett komplett punkt i stue.

Innbo og løsøre

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.

Hvitevarer
Det er integrerte hvitevarer på kjøkken. Ny kjøkkenfront til oppvaskmaskin settes inn som reklamasjonssak, ca. 17. nov, da den opprinnelige hadde et lite hakk i seg. Frittstående hvitevarer på bad kan medfølge etter nærmere avtale.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - grønn
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.
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren varme.
A konto fjernvarme inkl. i fellesutgifter.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 669,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkluderer: a-konto fjernvarme, tv/ internett, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Fordeling:
- Felleskostnad leilighet, kr. 1 775,-.
- Telenor T-We: internett, tv og strømmetjenester, med mulighet for oppgradering av leveranse, kr. 450,-.
- Fjernvarme, akonto, kr. 444,-.

Innboforsikring og strømforbruk mv. kommer i tillegg.

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

Andre utgifter

Utover det som betales via fellesutgiftene til sameiet, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring m.m.

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

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

Primær
Formuesverdien for primærbolig er 25 % av boligens verdi.
For inntektsåret 2025 er prosentandelen 70 % for den delen som overstiger kr. 10 000 000,-.

Sekundær

Inntektsåret 2025: 100 % av boligens verdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Lille Løren Park 2 Sameie, orgnr. 934556836

Om sameiet

Lille Løren Park 2 Sameie består av 99 boligseksjoner. Lille Løren Park 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934556836, og ligger i Oslo kommune. Enkelte eiere har garasjeplass i Lille Løren Park garasjesameie.

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører i OBOS (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Revisor er BDO.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiets driftsinntekter i 2024 er kr. 311 023
Sameiets driftkostnader i 2024 er kr. 78 871
Årets resultat er kr. 232 152
Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 232 152.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader i løpet av 2025.

Regnskap følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler

Det foreligger forslag til vedtekter for Lille Løren Park 2 Sameie.

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. 94303645

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 491 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt. Tomten er under utvikling.

FELLESOMRÅDER PÅ DELING - FELLES TAKTERRASSER HØYT OVER OSLO
Beboerne vil få tilgang til takterrasse. Her kan du invitere gjester, kose deg alene i solen eller treffe gode naboer over en kaffekopp. Alle takterrassene er ikke

endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme.

PRAKTISKE FELLESOMRÅDER: Fremtidige hus B er det planlagt et praktisk fellesområde med møterom, arbeidsplasser, sosial sone og selskapsrom med kjøkken. Arealene tilrettelegger for godt og aktivt naboskap, og kan leies for private arrangement. I tillegg planlegges det to gjesterom, som beboerne kan leie når antall gjester overstigerantall soverom i leiligheten! Fellesområdene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme. Bursdagsfeiring eller quizkveld med naboene? Da kan det planlagte fellesrommet komme godt til nytte!

Fire kontorplasser - kjekt de dagene du ikke trenger å dra på kontoret.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Boligen bygges etter TEK17 og radontiltak etter forskriften utføres.

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger fint til på Sinsen/Løren.

Det er et vidt servicetilbud og sentrum nås med et godt kollektivtilbud.
- Det er kort vei til to tbanestasjoner; Løren og Sinsen Stasjon. Linje 4 fra Løren bruker to min til Sinsen, fem min. til Nydalen, åtte min. til Ullevål, ti min. til Blindern, fjorten minutter til Majorstuen og sekstenminutter til Nationaltheatret.
- Buss stopper i Dag Hammarskjølds vei, busstopp Sinsenveien, nr. 23 Lysaker - Simensbråten og nr. 24Fornebu - Brynseng T, samt flybuss 3A og B.

På Løren er det lagt vekt på attraktive uterom med blant annet Lørenparken. Det er flere forretninger, kafeer og restauranter innen gangavstand, samt at Kanonhallen ligger i området. Det er en rekkeaktiviteter på Løren for store og små. Vinslottet er et populært tilskudd. Nærmeste nabolag, Økernområdet, er i stadig utvikling og er spådd til bli et av Oslos viktigste knutepunkter. Økern skal utvikles til å bli den gode fremtidsbyen med Økern Portal i senter. Carl Berner, Sinsen, Aker Sykehus, Storo, Økern, Hasle er andre områder som ligger i tilknytning til Løren.

Bebyggelse

Nyere bebyggelse bestående av i hovedsak leiligheter, samt næring

Skoler og barnehager

Se nabolagsprofil på hjemmeside og områdebeskrivelse.
Se kommunens hjemmesider.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.11.2024. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Vilkår for midlertidig brukstillatelse
Dersom dere søker om midlertidig brukstillatelse før dere søker om ferdigattest, må dere sende
oss følgende dokumentasjon:
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at gatetun er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.

Vilkår for ferdigattest
Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetunet
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger byggetegninger som stemmer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbyggefelt etter bestemmelsene i S-5131, datert 20.10.2021. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Lille Løren park - etablering av offentlig park
Saksnummer: 2025/09820 - Byggesak. Mottatt sak: 16.09.2025
Status: Under behandling. Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for etablering av parkanlegg som de mottok 12.09.2025.
Se saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201509417

- Sinsenveien 56 B med flere - Omlegging av Sinsenveien med tilhørende tiltak - Kjøreveg 5 og 7 - Nye Aker sykehus. Saksnummer: 202550619. Det er gitt rammetillatelse datert 28.03.2025 og igangsettingstillatelse datert 01.07.2025. Det omsøkte tiltaket omfatter omlegging og opparbeidelse av nye Sinsenveien som adkomstvei til nye Aker sykehus. Tiltaket omfatter også etablering av infrastruktur i bakken, fortau, annen veggrunn med grøntarealer og støttemurer. Permanent vei skal stå ferdig i 2030, men Sinsenveien skal kunne brukes som adkomstvei til

boliger, eiendommer og anleggsområde gjennom byggeprosessen. Det skal derfor etableres en midlertidig vei som blir stående i perioden mellom 2026 og 2030. Mer om saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550619

- Lørenvangen 22 - Peter Møllers vei 13, vedtatt plan, S-5258
Saksnummer 201509417 - Reguleringssak
Saken gjelder: Bystyret vedtok 11. juni 2025 å omregulere Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13 fra kontor og industri til boliger. Reguleringsplanen legger opp til at industri- og kontorbygningene rives, og at det etableres boliger på de to tomtene. Videre legger den opp til at den fremre delen av den verneverdige Tranfabrikken blir bevart, og at det blir opparbeidet en park på Peter Møllers vei 13. Ser mer om saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201509417

- Sinsenveien 47 EG - 49 AC - Oppføring av til boligblokker med barnehage - Hus A1 og C - Lille Løren Park. Saksnummer: 202218757. Det foreligger rammetillatelse datert 25.04.2023 med endret tillatelse 13.10.2023, igangsettingstillatelse del 1 datert 23.11.2023 med endret tillatelse den 15.02.2024, igangsettingstillatelse del 2 med endret tillatelse den 08.05.2024, igangsettingstillatelse del 3 datert 30.10.2024 og igangsettingstillatelse del 4 datert 14.02.2025. Tiltaket omfatter tredje byggetrinn av Lille Løren Park, i Sinsenveien 45-49, bydel Grünerløkka. Det oppføres to boligblokker med en barnehage på reguleringsområdets felt A og felt C; hus A1 og C. Tiltaket omfatter også opparbeidelse av tilhørende utearealer og torg. Mer om saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202218757

- Lørenvangen 25 - Oppføring av to leilighetsbygg
Saksnummer: 202550349 - Byggesak. Mottatt sak: 10.01.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
Det prosjekteres to leilighetsbygg på eiendommen, med til sammen 94 leiligheter. Bygg A, som ligger langs Lørenvangen, er i 7 6-5 etasjer og Bygg B, som ligger inne på tomta, er i 7 etasjer. Det planlegges felles P-kjeller under byggene, et stort åpent gårdsrom mellom byggene og en allmenn tilgjengelig park/ forbindelse med den grønne ringen i syd. Se saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202550349

- Sinsenveien 51 - 53 - oppføring av boliger med barnehage, uteoppholdsarealer, parkeringskjeller og felles torg - Borgen
Saksnummer: 2025/09089 - Byggesak. Mottatt sak: 13.09.2025. Denne saken er en fortsettelse av sak: 202101480.
Søknaden omfatter riving av et kontorbygg i Sinsenveien 53.Det er gitt tillatelse datert 19.02.2021

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/545/28:
06.08.1858 - Dokumentnr: 900088 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1866 - Dokumentnr: 900091 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1904 - Dokumentnr: 900231 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1906 - Dokumentnr: 900257 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1922 - Dokumentnr: 901522 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1946 - Dokumentnr: 4030 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1951 - Dokumentnr: 8929 - Erklæring/avtale
VEDR. FYRHUS OG EKSPEDISJON
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1951 - Dokumentnr: 13119 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1957 - Dokumentnr: 13593 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1960 - Dokumentnr: 12215 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 12215 - 12239.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1967 - Dokumentnr: 13723 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 13723 - 13740.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1968 - Dokumentnr: 6288 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1968 - Dokumentnr: 12383 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1968 - Dokumentnr: 15400 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1968 - Dokumentnr: 15867 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1977 - Dokumentnr: 11364 - Erklæring/avtale
VEDR. VEKSTHUS
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1978 - Dokumentnr: 22476 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1981 - Dokumentnr: 23474 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1981 - Dokumentnr: 31911 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1987 - Dokumentnr: 33560 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1998 - Dokumentnr: 46705 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1998 - Dokumentnr: 46705 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
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 adkomst og bruk av regulert torg
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
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:545
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2022 - Dokumentnr: 1459087 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om gang- og sykkelvei
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 87 sykkelparkeringsplasser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
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:545
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:90

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:95
Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold
Bestemmelse om renovasjon
Bestemmelse om sykkelparkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301003 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545

01.11.2024 - Dokumentnr: 2179137 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 37/6813

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.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. 49 000,-
Grunnpakke/oppslag mv. Besitter PBE-info, heftelser mv; Rabatt trukket fra, kr. 7 500 kr. 5 000,-
Markedspakke inkl. Digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visninger/overtakelse/stk. Evt. tillegg: Helg/kveld/+30m: 50% kr. 4 100,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr OBOS kr. 6 570,-
Utlegg foto - Interiør og fasade + Virtuell visning/360 innvendig, ca kr. 8 000,-
Utlegg foto -3D-plantegning leil og felleslokale, besitter. Verdi kr. 2 400,- kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 118 460,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. november 2025

Ansvarlig megler

Aleksander Myrvold, Eiendomsmegler MNEF / Jurist MNJ
Tlf. 99007542

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sinsenveien 47D

Sinsenveien 47D

Nabolaget Løren - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Løren skole (1-7 kl.)	716 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Refstad skole (1-7 kl.)	548 elever, 39 klasser	17 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 15 klasser	11 min 1 km
Kuben videregående skole		22 min
Valle Hovin videregående skole		6 min

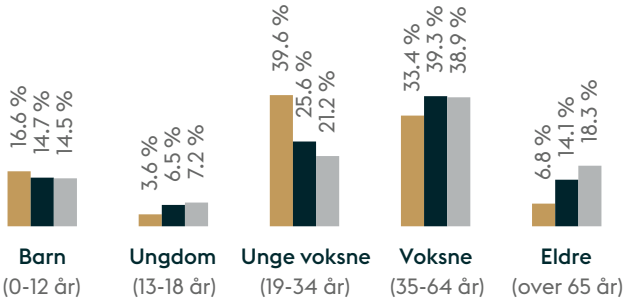
Offentlig transport

Sinsenveien	Linje FB3, 23, 24	5 min 0.4 km
Løren T	Linje 4	7 min 0.5 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	11 min 0.9 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	15 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år)	91 barn	4 min 0.3 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 å...	27 barn	4 min 0.3 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år)	58 barn	4 min 0.4 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 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Kruttverksveien balløkke	6 min
Refstad. Roseveien ballplass.	7 min
EVO Løren	4 min
STERK treningssenter	6 min

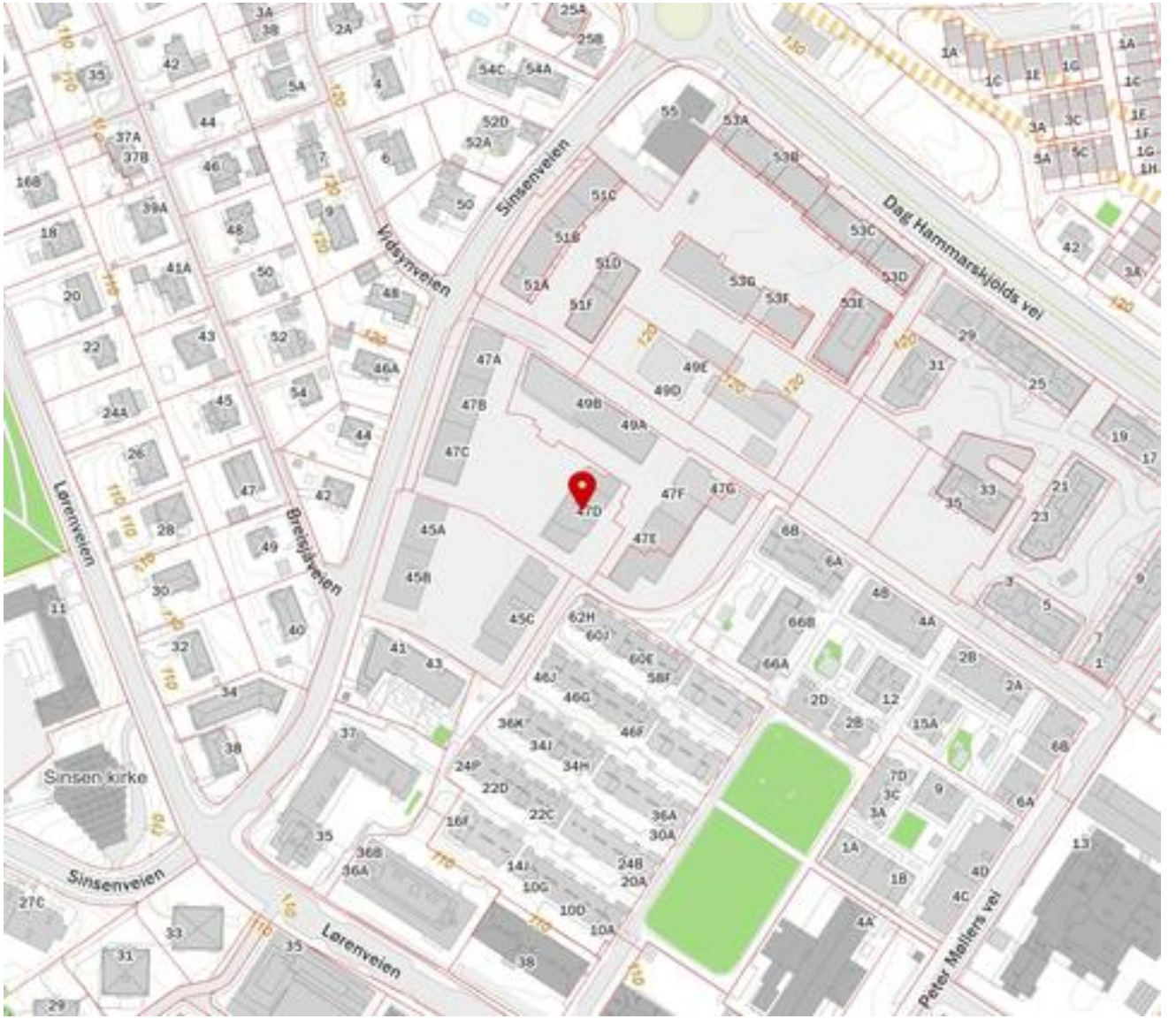
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— 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 2025





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
20. okt. 2025

Oppdragsnummer
21-0292/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sinsenveien 47D, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Tanja Susann Engebretsen Bondal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94303656
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ingen arbeid etter bygget sto ferdigstilt

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

Eventuell kommentar: Ingen arbeid etter bygget sto ferdigstilt

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

Eventuell kommentar: Ingen arbeid etter bygget sto ferdigstilt

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

Eventuell kommentar: Ingen arbeid etter bygget sto ferdigstilt

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

Eventuell kommentar: Ingen arbeid etter bygget sto ferdigstilt

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

Eventuell kommentar: Ingen arbeid etter bygget sto ferdigstilt

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

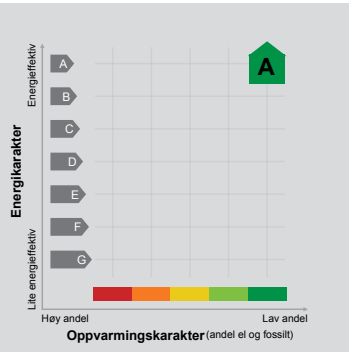
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0292/25

ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 47D
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	545
Seksjonsnummer	28
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301138760
Bruksenhetsnummer	H0407
Merkenummer	Energiattest-2024-55022
Dato	27.11.2024
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,66
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.11.2024

V E D T E K T E R

for

Lille Løren Park 2 Sameie
Hus A2 og F
org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Lille Løren Park 2 Sameie. Sameiet utgjør Hus A2 og F i Lille Løren Park. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.11.2024

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 99 boligseksjoner, og 1 næringsseksjon (bod) på eiendommen gnr. 83, bnr. 545 i Oslo kommune.

(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.

(4) Gnr 83 Bnr. 546 (Lille Løren Park 3 Sameie) har tinglyst bruks- og adkomstrett til bodareal som vist på vedlegg 2.

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal, slik det er angitt i tinglyst seksjonering. 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.

BESKYTTET

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

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, gnr 83 bnr. 545

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 90 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.

BESKYTTET

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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.

3-1 Eksklusiv bruksrett til famileie/lastesykkelplass
Enkelte seksjonseiere har ervervet midlertidig enerett bruk i sameiets fellesareal til fast oppbevaringsplass for familiesykkel /lastesykkel fra utbygger, som vist på vedlegg 3.

Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som disponerer de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 3). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse familiesykkelplassene kan kun omsettes/selges til andre seksjonseiere i sameiet, hvis ikke den den følger med overføring/salg av boligseksjonene den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere familiesykkelplass/lastesykkelplass i sameiet uten å samtidige være seksjonseier. Overdrager og erverver av plass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører.

Eneretten gjelder fram til 01.11.2054 (maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.
Utbygger [Selvaag Bolig AS eller deres rettsetterfølger] vil eie og disponerer over areal i sameiets fellesareal avsatt til familiesykkel/lastesykkel, og kan tildele/selge bruksrett til plass for familesykke/lastesykkeø Utbyggers rett til areal avsatt til areal for familiesykkel/lastesykkelplass kan bli tinglyst.

BESKYTTET

3-3 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. Sameiet har ingen egne plasser.

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 2 Sameie]

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 15, gnr 83, bnr 545, gnr 83, bnr 546.

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 2 Sameie] ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 2.avsnitt.

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.

BESKYTTET

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.

(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

BESKYTTET

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.

(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.

BESKYTTET

(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 Sameie 1 – 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 2 Sameie – Hus A2 og F] er forpliktet til å etterleve disse.

Det kan bli tinglyst gjensidige bruks og adkomstrett og bestemmelser om kostnadsfordeling 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 XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) 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
I [Bygg B] kan det bli etablert Felleslokale med nabolagsfunksjoner/servicekonsept for boligselskapene som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lille Løren Park».

BESKYTTET

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 2 Sameie] med [leverandør/tjenesteyter] om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

[Lille Løren Park 2 Sameie] 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 2 Sameie 2], og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

ooOoo

BESKYTTET

Vedlegg 2 –
Tinglyst bruks og adkomstrett til bodareal for gnr 83 bnr 546 Lille Løren Park 3 Sameie



BESKYTTET

Protokoll til årsmøte 2025 for LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 934556836
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
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.

Styrets innstilling
Møteleder Thomas Løvstad

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Løvstad
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges på årsmøtet.
> ✓ **Vedtatt. Atle Gulpinar fra OBOS ble valgt som protokollfører og Randi Kleven (eier) signerer protokollen.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

4. 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. [Årets resultat overføres til egenkapital]
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 250.000
> ✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Sittende styre bør sitte 1 år til. 2 styremedlemmer bør sitte i 2 år for å sikre kontinuitet.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Henning Løvstad

Følgende stilte til valg:
Thomas Henning Løvstad

Styremedlemmer (1 år)
Følgende ble valgt:
Stian Brastad
Anne Budal Murvold

Følgende stilte til valg:
Stian Brastad
Anne Budal Murvold

Styremedlemmer (2 år)
Følgende ble valgt:
Geir Arne Eide
Lam Nguyen Vu Lam

Følgende stilte til valg:
Geir Arne Eide
Lam Nguyen Vu Lam

7. Sameieparkering

Fremmet av: Camilla Haukås Skjeseth

For å optimalisere bruken av parkeringsplasser i sameiet foreslås det å ta i bruk parkeringsappen «Sameieparkering». Gjennom denne løsningen kan beboere med private parkeringsplasser enkelt leie ut sin plass når den ikke er i bruk. Dette vil gi en mer fleksibel og effektiv bruk av parkeringsarealene, samtidig som det

kan redusere behovet for å bruke fellesarealer til parkering. I tillegg kan løsningen bidra til bedre tilgjengelighet for gjesteparkeringer og korttidsbruk.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi venter med å beslutte løsning for å leie/leie ut p-plasser til byggetrinn 3 også er overlevert. Det finnes flere løsninger for å leie/leie ut p-plasser og styret mener vi bør ha samme løsning for hele garasjeanlegget. Dette betyr at LLP1 og LLP3 (siste byggetrinn) sammen med oss i LLP2 må bli enige om en felles løsning.

Forslag til vedtak:

☒ **Ikke vedtatt.**

Transaksjon 09222115557542525672 Signert AG, RK, THL

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1009
LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLE LØREN PARK 2 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:
25. mars 2025 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. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Sameieparkering

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLE LØREN PARK 2 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

Møteleder Thomas Løvstad

Forslag til vedtak

Thomas Løvstad

Sak 2
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet.

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
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. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1009 Årsrapport 2024 med regnskap, styrets arbeid og revisors beretning..pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250.000

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Sittende styre bør sitte 1 år til. 2 styremedlemmer bør sitte i 2 år for å sikre kontinuitet.

Roller og kandidater

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

- Thomas Henning Løvstad

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

- Anne Budal Murvold
- Stian Brastad

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

- Geir Arne Eide
- Lam Nguyen Vu Lam

Sak 7

Sameieparkering

Forslag fremmet av:
Camilla Haukås Skjeseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å optimalisere bruken av parkeringsplasser i sameiet foreslås det å ta i bruk parkeringsappen «Sameieparkering». Gjennom denne løsningen kan beboere med private parkeringsplasser enkelt leie ut sin plass når den ikke er i bruk. Dette vil gi en mer fleksibel og effektiv bruk av parkeringsarealene, samtidig som det kan redusere behovet for å bruke fellesarealer til parkering. I tillegg kan løsningen bidra til bedre tilgjengelighet for gjesteparkeringer og korttidsbruk.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi venter med å beslutte løsning for å leie/leie ut p-plasser til byggetrinn 3 også er overlevert. Det finnes flere løsninger for å leie/leie ut p-plasser og styret mener vi bør ha samme løsning for hele garasjeanlegget. Dette betyr at LLP1 og LLP3 (siste byggetrinn) sammen med oss i LLP2 må bli enige om en felles løsning.

Forslag til vedtak

Sameiet oppretter en parkeringsordning gjennom appen «Sameieparkering». Beboere med egen parkeringsplass får anledning til å leie ut sin plass via appen når den ikke er i bruk, til fordel for beboerne med behov for parkeringsplass.

Årsrapport for Lille Løren Park 2 Sameie

Tillitsvalgte
I peroden har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Thomas Henning Løvstad	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Geir Arne Eide	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Anne Budal Murvold	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Stian Brastad	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Lam Nguyen Vu Lam	valgt for perioden	2024 - 2025

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes via meldinger på Vibbo.no.
Styrets epostadresse er: llp2@styrerommet.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om boligselskapet.
Lille Løren Park 2 Sameie består av 99 boligseksjoner.

Lille Løren Park 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934556836, og ligger i Oslo kommune.

Enkelte eiere har garasjeplass i Lille Løren Park garasjesameie.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører i OBOS (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Revisor er BDO.

ÅRSREGNSKAPET

Årsregnskapet for 2024 gjelder for perioden fra innflytting til 31.12.24.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntekter:

Sameiets driftsinntekter i 2024 er kr. 311 023

Driftskostnader:

Sameiets driftkostnader i 2024 er kr. 78 871

Kommentarer til regnskapet:

Sameiet har lavere kostnader i oppstartsåret, da det tar tid for styret å inngå alle nødvendige driftsavtaler med leverandørene.

Resultat

Årets resultat er kr. 232 152 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Sameiet arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 232 152.

Budsjett 2025 og felleskostnader

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025, som danner grunnlaget for innkreving av akonto felleskostnader til eierne i 2025. Styret har i budsjettet hensyntatt alle kjente kostnader for 2025, samt generelle og spesielle prisendringer på fra selskapets leverandører.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader i løpet av 2025.

Budsjettet er styrets styringsverktøy og skal ikke behandles av årsmøtet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid

Styret har siden overtakelsen i slutten av november 2024 hatt ansvar for den daglige driften av sameiet. Styret har hatt jevnlige møter for å legge til rette for en god oppstart, og vi har hatt kontakt med både forretningsfører og relevante aktører for å etablere nødvendige rutiner.

Noen av de viktigste aktivitetene i denne perioden har vært:

- Etablering av styret og valg av ansvarlige
- Oppstartsmøte med OBOS
- Gjennomført 6 ordinære styremøter samt møte for erfaringsdeling med LLP 1
- Ferdigbefaring og overtagelse av samtlige fellesarealer og utomhusarealer
- Oppstart av kommunikasjon mellom styret og sameierne
- Oppfølging av reklamasjoner og utbedringer med Selvaag Bolig og Veidekke
- Deltagelse på teknisk opplæring: fjernvarme, dører, brann, heis etc.
- Innhenting av tilbud og opprettelse av serviceavtaler med leverandører
- Økonomioppfølging og løpende fakturahåndtering
- Løpende håndtering og besvarelse av forespørsler fra beboere på e-post, telefon og Vibbo
- Håndtering av nøkkelbrikker
- Håndtering av feilsortert avfall
- Planlegging av årsmøtet

Styret vil takke alle beboere for deres samarbeid og engasjement. Sammen skal vi skape et godt sameie.

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QIADS-OGAL7-MNFGJ-VX7WO-L2POX-HTJAZ

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

LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 934 556 836, KUNDENR. 1009

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 01.11.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	311 023	0	5 440 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**311 023**	**0**	**5 440 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-35 000
Styrehonorar		0	0	-250 000
Revisjonshonorar		0	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-15 000	0	-181 000
Konsulenthonorar		0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	3	-44 994	0	-725 000
Forsikringer		0	0	-250 000
Kommunale avgifter		0	0	-1 360 000
Kostnader sameie		0	0	-120 000
Energi/fyring		0	0	-1 331 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-490 000
Andre driftskostnader	4	-18 877	0	-558 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-78 871**	**0**	**-5 322 000**
DRIFTSRESULTAT		**232 152**	**0**	**118 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
ÅRSRESULTAT		**232 152**	**0**	**118 000**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		232 152		

Transaksjon 09222115557540891093 Signert THL, ABM, GAE, SB, LNVL

LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE
ORG.NR. 934 556 836, KUNDENR. 1009

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		366 465
Driftskonto OBOS-banken		11 369
Energiavregning	5	68 448
SUM OMLØPSMIDLER		**446 282**
SUM EIENDELER		**446 282**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		232 152
SUM EGENKAPITAL		**232 152**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		214 129
SUM KORTSIKTIG GJELD		**214 129**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**446 282**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 06.03.2025
Styret i Lille Løren Park 2 Sameie

Thomas Henning Løvstad Anne Budal Murvold Geir Arne Eide

Stian Brastad Lam Nguyen Vu Lam

Transaksjon 09222115557540891093 Signert THL, ABM, GAE, SB, LNVL

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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	274 283
TV/Internett	36 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**311 023**

NOTE: 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 994
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-44 994**

NOTE: 4
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 647
Vaktmestertjenester	-1 988
Renhold ved firmaer	-9 588
Andre fremmede tjenester	-2 657
Bank- og kortgebyr	-1
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-18 877**

Transaksjon 09222115557540891093 Signert THL, ABM, GAE, SB, LNVL

NOTE: 5
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-66 809
SUM INNTEKTER	**-66 809**

KOSTNADER

Fjernvarme	135 257
SUM KOSTNADER	**135 257**

SUM ENERGIAVREGNING	**68 448**

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.

Transaksjon 09222115557540891093 Signert THL, ABM, GAE, SB, LNVL

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25
Selskapsnummer: 1009 **Selskapsnavn:** LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Melding til tinglysing

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 29.10.2024 Kjetil Engen

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614787754
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
915155693	PROSJEKT BALLERUD AS		Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	83	545

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	545	0	1	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	2	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	3	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	4	44 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	5	82 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	6	57 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	7	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	8	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	9	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	10	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	11	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	12	82 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	13	57 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	14	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	15	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	16	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	17	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	18	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	19	82 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei

DOKNR: 2179137 Tinglyst: 01.11.2024 STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 14:32
Side 1 av 30

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	545	0	20	57 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	21	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	22	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	23	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	24	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	25	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	26	82 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	27	57 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	28	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	29	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	30	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	31	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	32	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	33	82 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	34	57 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	35	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	36	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	37	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	38	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	39	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	40	86 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	41	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	42	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	43	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	44	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	45	86 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	46	128 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	47	86 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	48	60 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	49	80 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	50	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	51	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	52	111 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2179137/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 14:32
Side 2 av 30

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 29.10.2024 Kjetil Enger

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	48058192 KJETIL ENGER

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	545	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915 155 693	Prosjekt Ballerud AS	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: 68/3				Nevner = 68/3															

Dato	Innsenderens underskrift
6/6-2024	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
6/6-2024	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 6/6-2024		PAUL BØRSETH for ~~Sinsenveien 43 ANS~~ PROSJEKT SKLENUD AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	83	545	

Dato	Underskrift	Stempel
25.9.24		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
6/6-2024	

Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 974 165 477
Anita Måne
Eiendomsmegler

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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
61	SE	VEDLEGG		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
6/6-2024	

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4
Gnr 83 Bnr 545 - Oslo kommune

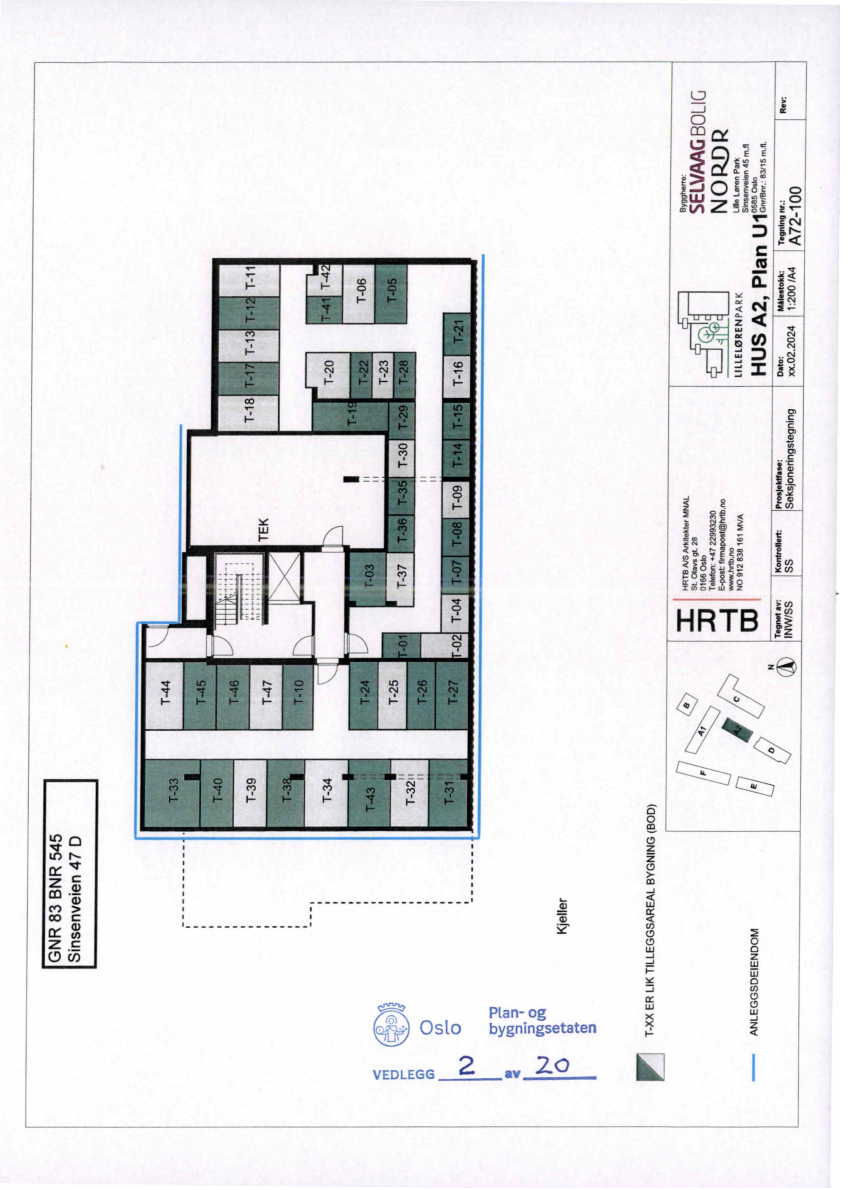
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

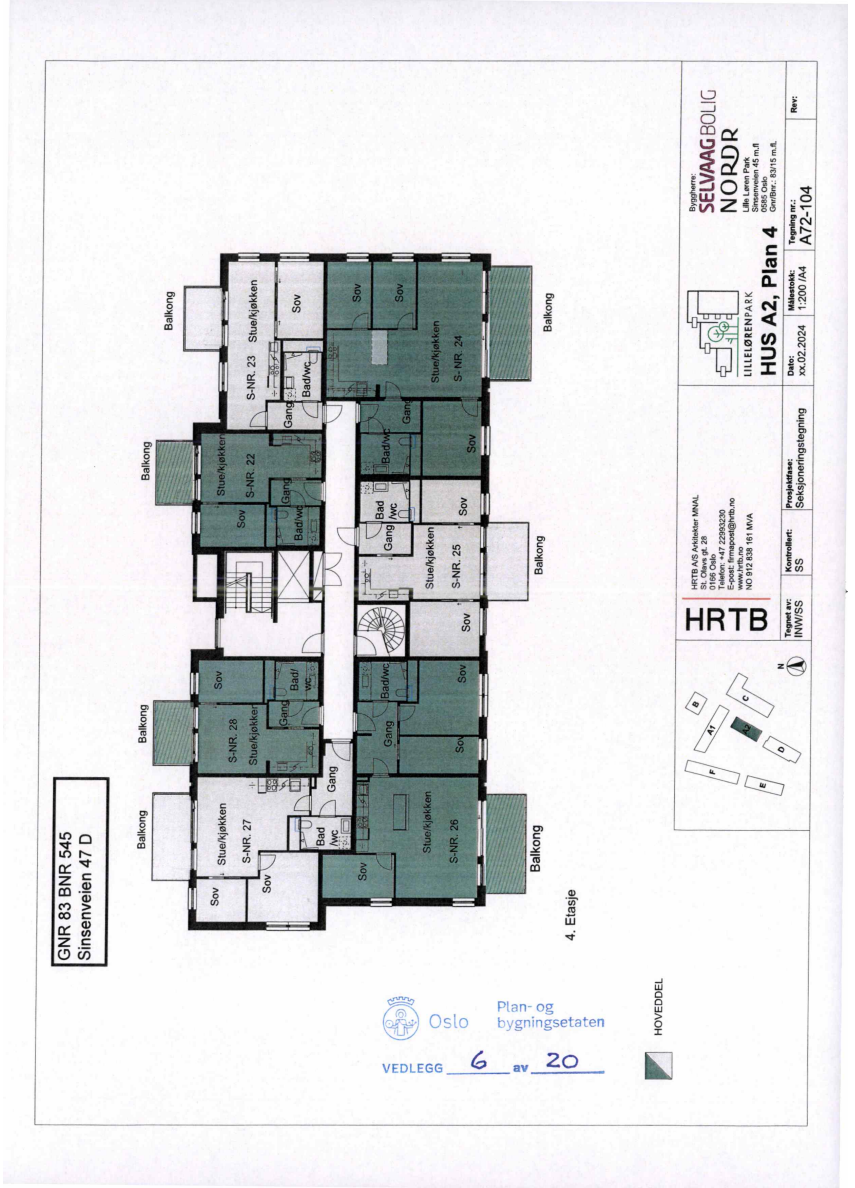
Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av | **Tilleggsareal** Fyll ut 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)

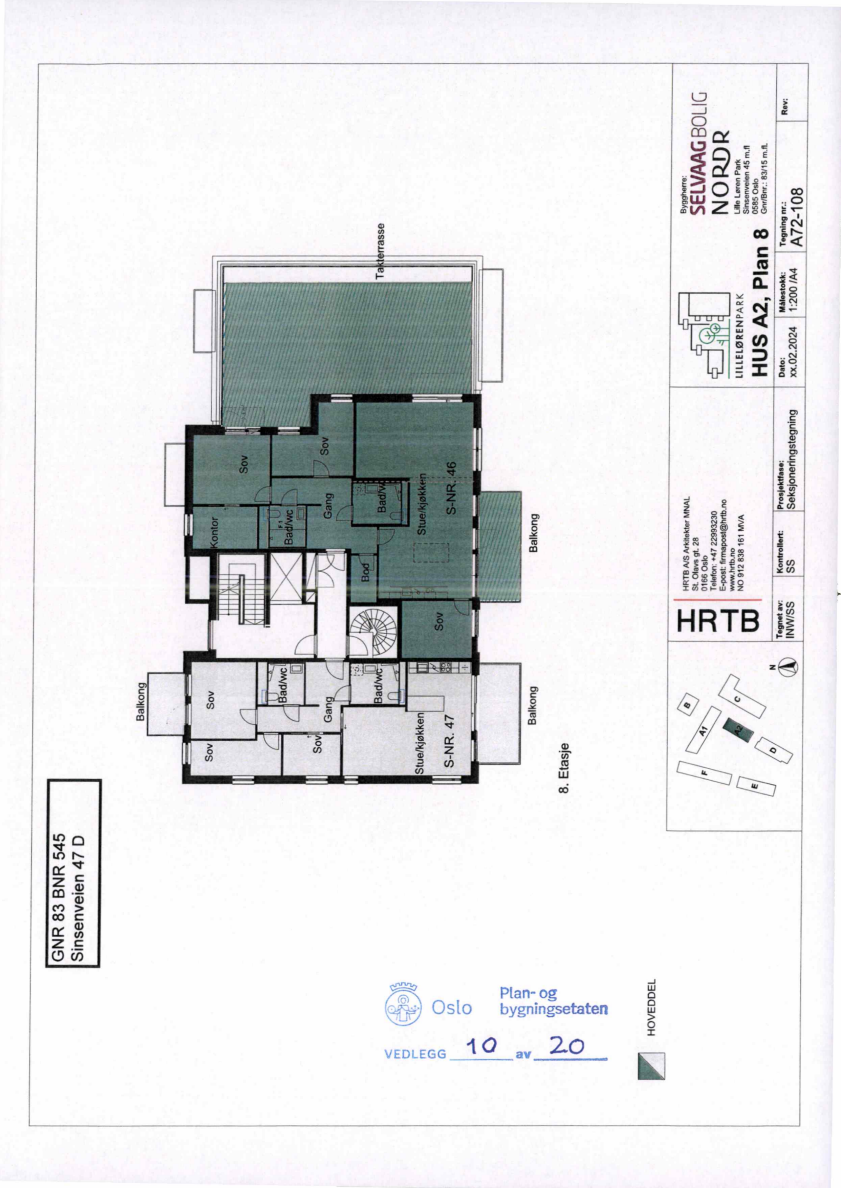
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	37	B	41	B	37	B	81	B	41	B								
2	B	43	B	42	B	43	B	82	B	87	B								
3	B	83	B	43	B	83	B	83	B	84	B								
4	B	44	B	44	B	50	B	84	B	41	B								
5	B	82	B	45	B	86	B	85	B	90	B								
6	B	57	B	46	B	128	B	86	B	127	B								
7	B	37	B	47	B	86	B	87	B	87	B								
8	B	37	B	48	B	60	B	88	B	84	B								
9	B	43	B	49	B	80	B	89	B	41	B								
10	B	83	B	50	B	41	B	90	B	90	B								
11	B	50	B	51	B	84	B	91	B	127	B								
12	B	82	B	52	B	111	B	92	B	87	B								
13	B	57	B	53	B	102	B	93	B	84	B								
14	B	37	B	54	B	111	B	94	B	41	B								
15	B	37	B	55	B	105	B	95	B	90	B								
16	B	43	B	56	B	60	B	96	B	111	B								
17	B	83	B	57	B	80	B	97	B	105	B								
18	B	50	B	58	B	41	B	98	B	112	B								
19	B	82	B	59	B	84	B	99	B	105	B								
20	B	57	B	60	B	84	B	100	N	1									
21	B	37	B	61	B	41	B												
22	B	37	B	62	B	87	B												
23	B	43	B	63	B	84	B												
24	B	83	B	64	B	41	B												
25	B	50	B	65	B	90	B												
26	B	82	B	66	B	60	B												
27	B	57	B	67	B	80	B												
28	B	37	B	68	B	41	B												
29	B	37	B	69	B	84	B												
30	B	43	B	70	B	84	B												
31	B	83	B	71	B	41	B												
32	B	50	B	72	B	87	B												
33	B	82	B	73	B	84	B												
34	B	57	B	74	B	41	B												
35	B	37	B	75	B	90	B												
36	B	37	B	76	B	60	B												
37	B	43	B	77	B	80	B												
38	B	83	B	78	B	41	B												
39	B	50	B	79	B	84	B												
40	B	86	B	80	B	84	B												
Sum tellere:				6 813		Nevner =		6 813											

Dato	Innsenderens underskrift
6/6-2024	


Situasjonsplan seksjonering
GNR 83 BNR 545
Sinsenveien 51 E
83 / 552
Sinsenveien 51 F
300896414
Sinsenveien
Sinsenveien 47 A
Sinsenveien 49 C
Sinsenveien 49 B
301196185
83 / 1
Sinsenveien 47 B
301138842
Sinsenveien 47 C
83 / 545
Sinsenveien 47 D
Sinsenveien 45 A
Sinsenveien 45 B
83 / 15
301084083
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 av 20
Senterposisjon: 264832.54, 6651463.41
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 06.06.2024
0 5 10 15 20m
Kartverket


Byggherre:
SELVAAG BOLIG
NORDR
LILLELØRENPARK
Lille Lørenv Park
Sinsenveien 45 m.fl
0588 Oslo
Gnr/Bnr: 83/15 m.fl.
HUS A2, Plan U1
Dato: xx.02.2024
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: A72-100
Rev:
HRTB AS Arkitekter MNAL
N-2 Vitaminveien 28
0168 Oslo
Telefon: +47 22980230
E-post: hrtb.post@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
HRTB
Tegnet av: INW/SS
Kontrollert: SS
Prosjektfase: Seksjoneringstegning
T-11 T-12 T-13 T-17 T-18
T-42 T-41 T-06 T-05
T-20 T-22 T-23 T-28 T-19 T-29
T-21 T-16 T-15 T-14 T-09 T-08 T-07 T-04 T-02
T-30 T-35 T-36 T-37 T-03
T-01
TEK
T-44 T-45 T-46 T-47 T-10
T-24 T-25 T-26 T-27
T-33 T-40 T-39 T-38 T-34 T-43 T-32 T-31
Kjeller
GNR 83 BNR 545
Sinsenveien 47 D
T-XX ER LIK TILLEGGSAREAL BYGNING (BOD)
ANLEGGSDEIENDOM
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 2 av 20


GNR 83 BNR 545
Sinsenveien 47 D
4. Etasje
HUS A2, Plan 4
SELVAAG BOLIG NORDR
LILLELØRENPARK
HRTB
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 6 av 20
HOVEDDEL


GNR 83 BNR 545
Sinsenveien 47 D
8. Etasje
HUS A2, Plan 8
SELVAAG BOLIG NORDR
LILLELØRENPARK
HRTB
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 10 av 20
HOVEDDEL

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.11.2024
	202209931 - 49 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	SINSENVEIEN 47 - 49	Eiendom:	83/1/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse del 2 - Sinsenveien 47 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 05.11.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for resten av tiltaket bortsett fra torg og gang/sykkelveg 3.

08.11.2024 ble det gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan S-5131 § 5.3, 8. ledd, om opparbeidelse av torg og gang/sykkelvei 3 før midlertidig brukstillatelse for felt A og C. Dispensasjonen varer fram til midlertidig brukstillatelse for bygg A1 og C, senest 01.09.2025.

Vilkåret om opparbeidelse av gatetunet før midlertidig brukstillatelse gjelder før siste midlertidige brukstillatelse for det siste bygget av A1, B, C og F innenfor reguleringsplanen. Søker har bekreftet per e-post 21.10.2024 at bygg F og bygg A2 ikke er siste bygg i utbyggingsområdet.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har bekreftet per e-post 19.11.2024 at alle arbeider tilknyttet sikkerheten ved tiltaket er gjennomført. Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Innregulering av ventilasjonsanlegg, utført innen 22.11.2024.
- Terrassegulv og beplantning, utført innen 29.11.2024.

Dato for søknad om ferdigattest for hele tiltaket har blitt oppgitt til 01.07.2025.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest
Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetunet
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

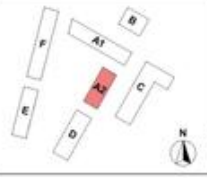
Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SINSENVEIEN UTVIKLING AS, c/o Selvaag Bolig ASA, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO



4. Etasje



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:
Selvaag Bolig

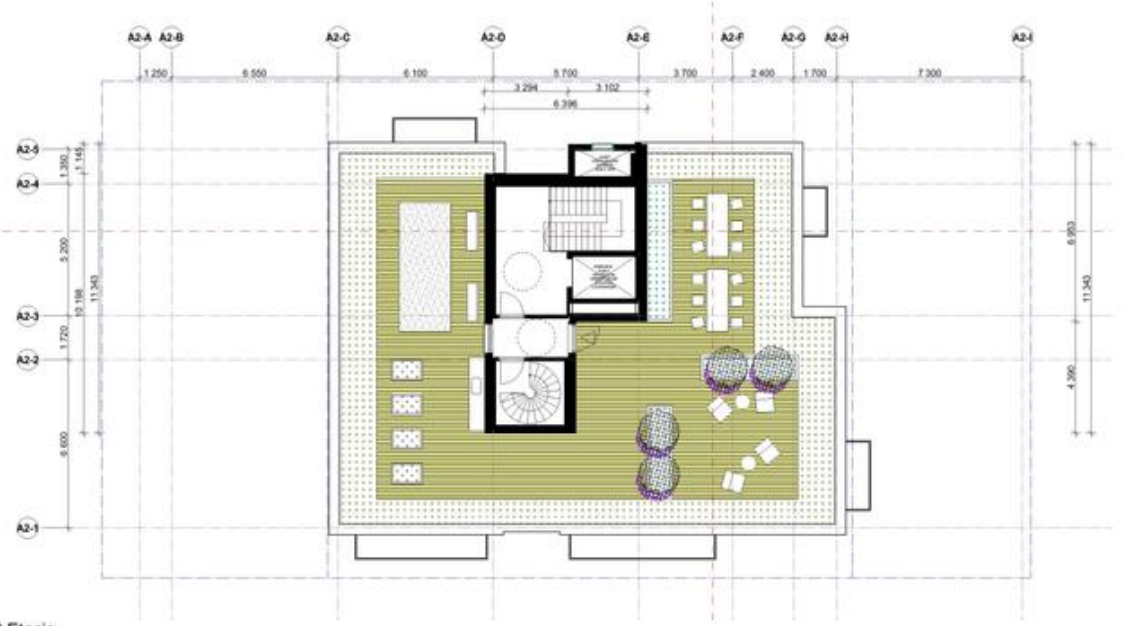
SELVAAG BOLIG NORDR

Lille Løren Park

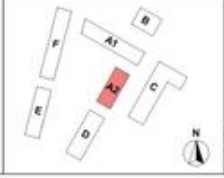
Sinsenveien 45 m.fl
0585 Oslo
Gnr/Bnr.: 83/15 m.fl.

Plan 4. Etasje

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
HH	IZ	RAMMESØKNAD	17.06.2022	1:200 /A3	A2-A20-04	



9.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:
Selvaag Bolig

SELVAAG BOLIG NORDR

Lille Løren Park

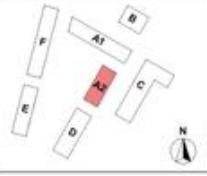
Sinsenveien 45 m.fl
0585 Oslo
Gnr/Bnr.: 83/15 m.fl.

Takplan

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
HH	IZ	RAMMESØKNAD	17.06.2022	1:200 /A3	A2-A20-09	



U1



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:
Selvaag Bolig

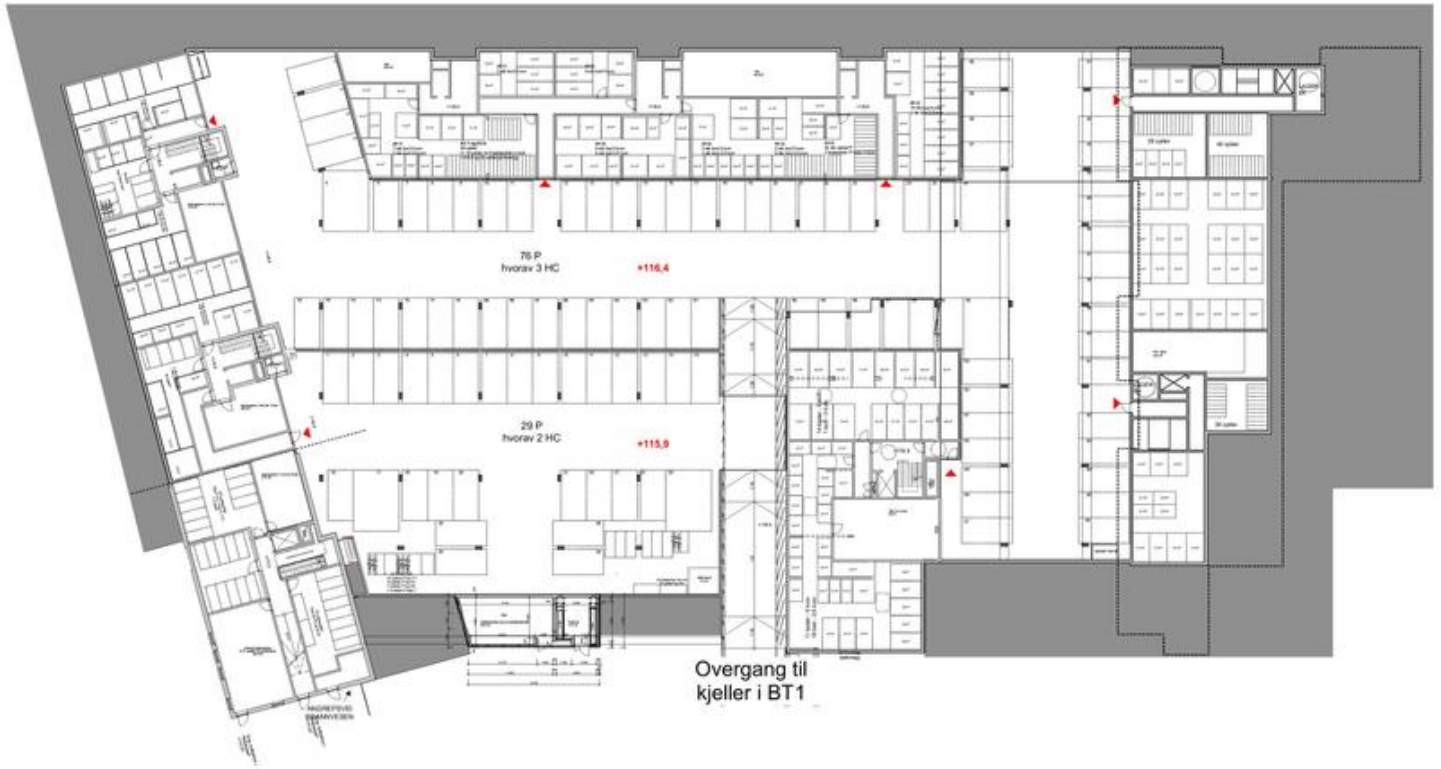
SELVAAG BOLIG NORDR

Lille Løren Park

Sinsenveien 45 m.fl
0585 Oslo
Gnr/Bnr.: 83/15 m.fl.

Plan U1

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
HH	IZ	RAMMESØKNAD	17.06.2022	1:200 /A3	A2-A20-U1	



1:500 U1

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:
Selvaag Bolig

SELVAAG BOLIG NORDR

Lille Løren Park
Sinsenveien 45 m.fl.
0585 Oslo
Gnr/Bnr.: 83/15 m.fl.

Plan Kjeller BT2 og BT3

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
HH	IZ	RAMMESØKNAD	17.06.2022	1:500 /A3	LLP-A20-U1	

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301


#T Løren
Bake me UP

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0292/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sinsenveien 47D 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 83, bnr 545, snr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no