NORDVIK

Sinsenveien 51F

3 soverom | 82 kvm | Selveierleilighet



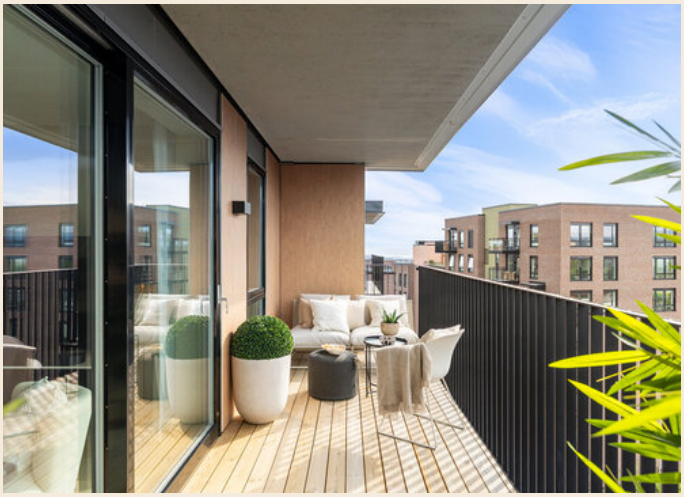
Velkommen til

Sinsenveien 51F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.07.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne 4-roms toppleilighet på Løren med solrik balkong og flott utsikt. 2 bad. Bygg fra 2025. Ingen fellesgjeld. Heis.

Prisantydning	**9 700 000,-**
Omkostninger	**243 590,-**
Totalpris	**9 943 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 660,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2025**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

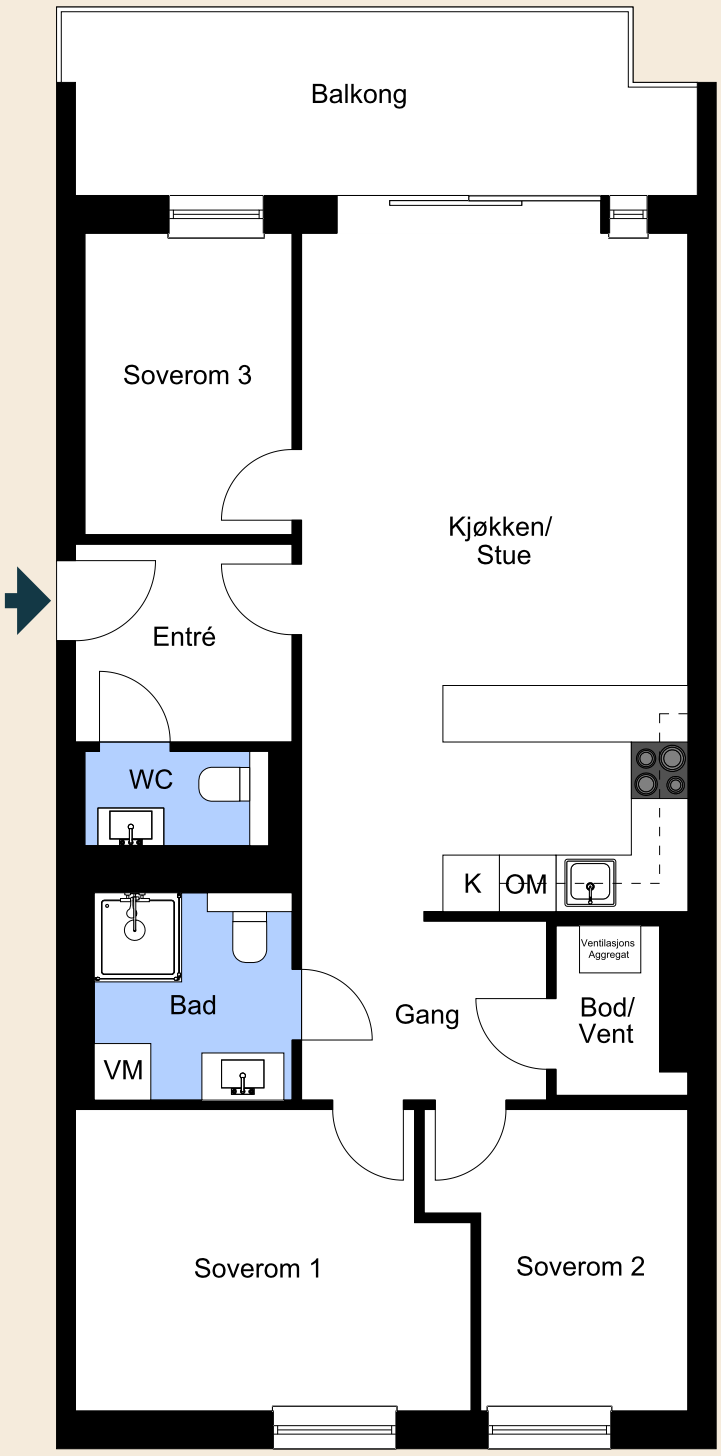
Velkommen til Sinsenveien 51F! Dette er en innbydende 4-roms leilighet i 7. etasje i Borgen på Løren, med kort vei til dagligvarebutikker, treningssenter, restauranter og kaffesteder. Sinsen T-bane og trikk i gangavstand, samt buss/flybuss ved Ring 3. Nyt fine turmuligheter gjennom Sinsen hageby, i et trygt og barnevennlig nabolag.

Kvaliteter:
Gjennomgående 4-roms leilighet med to bad
Toppetasje
Innvendig bod
Kvalitets hvitevarer fra Miele
Romslig balkong på ca. 12 kvm
Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
Nybygget i 2025 – energimerke B
Solrik felles takterrasse med flott utsikt
Praktisk bod på ca. 6 kvm i kjeller
Ingen fellesgjeld
Bredbånd inkludert i felleskostnadene
Svært attraktiv beliggenhet i Borgen på Løren
Vannbåren gulvvarme

Velkommen!

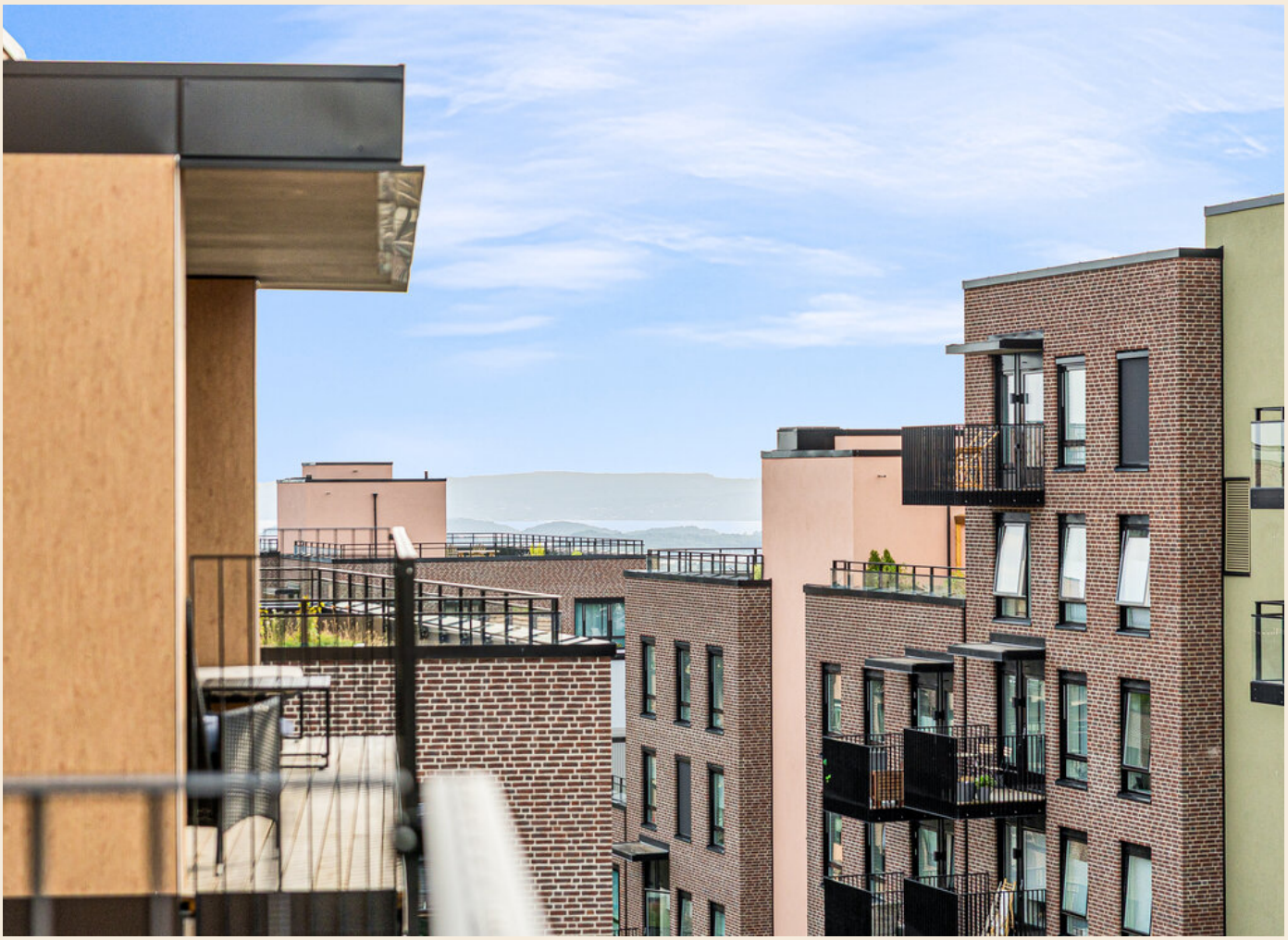
Planløsning

Kjeller
Total BRA: 6 kvm



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.












Miele
















Miele

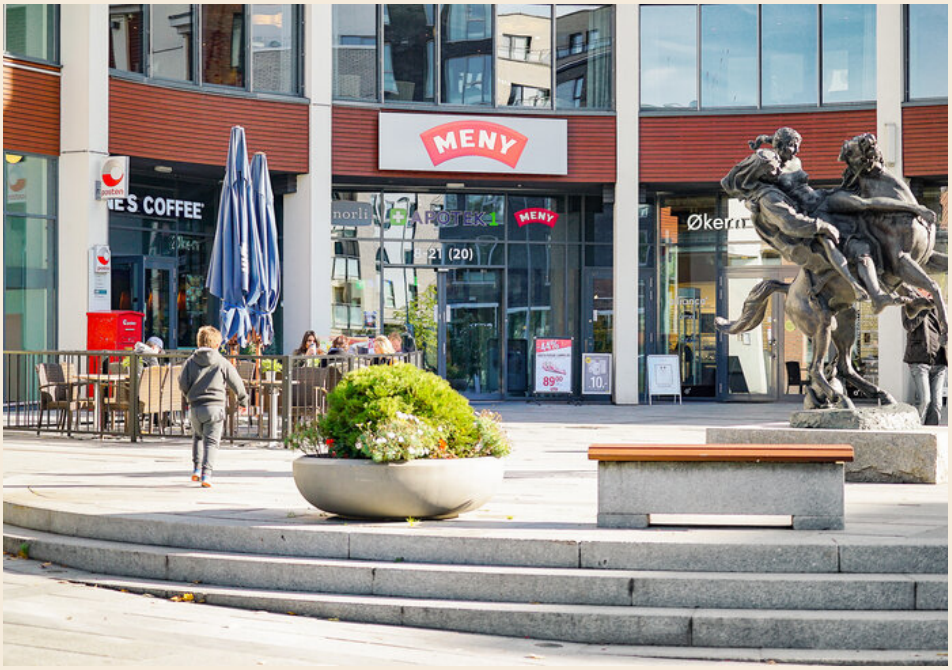






Bygget har en flott opparbeidet takterasse med sol hele dagen og fantastisk utsikt mot Oslofjorden.





Løren Torg hvor man finner apotek, kafé og velværetilbud.

Løren har også parkanlegg med Peer Gynt-statuer og lekeapparater, samt Kanonhallen som benyttes som kulturhus.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0244/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sinsenveien 51F, 0585 OSLO
Gnr 83, bnr 552, snr 73 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Daniel Folgerø

Kjøpesum og omkostninger
9 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
242 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
243 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
256 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 943 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 956 590,- (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
2025

Etasje
7

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Bad, bad 2, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré, bod
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig bod er en del av BRA til boligen, Bod i kjeller i nabobygg er målt opp til ca. 6 m2. I samme området er det felles sykkelparkering med lade og vaskemuligheter for sykler

Innhold
Leiligheten har en moderne og arealeffektiv planløsning med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to bad og tre soverom. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. I tillegg disponerer leiligheten tilhørende bod.

ENTRÉ
Velkommen inn! Leiligheten har en romslig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til garderobeløsning for oppbevaring av yttertøy og sko.

STUE MED UTGANG TIL BALKONG
Stuen fremstår som lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter med god plass til både sofagruppe, TV-møblement og

spisebord.

Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med plass til utemøbler og beplantning. Balkongen blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet gjennom store deler av året og gir gode muligheter for hyggelige stunder utendørs.

KJØKKEN
Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Alle integrerte hvitevarer er fra Miele.Kjøkkenet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

HOVEDSOVEROM
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og øvrig møblement. Store vindusflater bidrar til en lys og behagelig atmosfære. Et stort innebygd garderobeskap gjør det enkelt å oppbevare klær og sko.

SOVEROM 2
Leilighetens andre soverom egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har plass til seng, garderobe og øvrig møblement.

SOVEROM 3
Leilighetens siste soverom er perfekt som barnerom, hjemmekontor eller gjesterom og har plass til både seng garderobeskap og tilhørende møblement.

BAD 1
Flislagt baderom fra byggeåret 2025 med vannbåren gulvvarme, vegghengt toalett, dusjløsning, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Badet har balansert ventilasjon og plastsluk med dokumentert fall mot sluk.

BAD 2/TOALETTROM
Leiligheten har i tillegg et ekstra flislagt bad fra 2025 med servant og vegghengt toalett. Badet har vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og dokumentert fall mot sluk.

OPPBEVARING
Leiligheten har en praktisk innvendig bod samt en tilhørende bod i kjeller som gir gode oppbevaringsmuligheter.

ØVRIG INFORMASJON
Entrédør: Malt hovedytterdør.
Vinduer: Malte vinduer med 3-lags isolerglass.
Innerdører: Malte, glatte innerdører.
Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Vann og avløp: Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system. Innvendige avløpsrør er av PP-plast.
Varmtvann leveres fra sentral varmtvannsberedning.
Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg installert i 2025. Det ble ikke registrert avvik ved den bygningstekniske gjennomgangen.
Oppvarming: Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg med sentral varmtvannsberedning. Hele leiligheten har vannbåren gulvvarme.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 7. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > 7. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Har vært en lekasje i vannskap på hovedbad pga luftepotter som sto under trykk. Har blitt reklamert og reparert av

Skanska. (luftepottene ble byttet ut)

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Et vindu på soverom 2 løsnet i toppen fra skinnen der når vaskehjelp skulle putte det i vaskemodus. Har blitt meldt til
reklamasjon og kommer til å bli reparert.

Bygningssakkyndig
Remi André Lurud

Byggemåte
UTVENDIG
Vinduene er malte med 3-lags glass.
Hovedytterdøren er malt.
Det er en balkong. malt rekkverk av stål. Gulv av treverk.
INNVENDIG
Gulvet er parkett og flis.
Veggene er kledd med malte plater og fliser. Himlingen er kledd
med malte plater.
Eiendommen ligger i et moderat til lavt Boligen ligger i et område
med moderat til lav forekomst av radon
Innvendige dører er malte, glatte dører.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 660,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader likt 350,00
Bredbånd 383,00
Felleskostnader brøk 2 927,40

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Borgen 3 Boligsameie, orgnr. 934994248

Om sameiet
Borgen 3 Boligsameie er et nyere sameie i Prosjekt Borgen på Sinsen, og består av 75 boligseksjoner fordelt på to bygg. Sameiet ble stiftet høsten 2024 og inngår i en større utbygging i regi av Skanska, som ved ferdigstillelse vil romme flere boligsameier, felles uteområder, garasjeanlegg og barnehage.

Beboerne har tilgang til felles takterrasse og takstue, samt fine fellesarealer som fortsatt er under ferdigstillelse i takt med at prosjektet utvikles. Sameiet har egen forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning) og er godt organisert med styre og faste rutiner for drift og vedlikehold.

Økonomien i sameiet er solid, uten fellesgjeld eller lån, noe som gir forutsigbare felleskostnader for beboerne.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 139,- pr. 03.07.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2025) viser et overskudd på kr 1 247 407,-
Budsjettet for inneværende år (2026) legger til grunn et overskudd på kr 452 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr i sameiet, forutsatt at dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 94390549

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 546 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst
Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger sentralt på Løren, i det nyeste byggetrinnet i prosjektet Borgen. Området byr på et bredt servicetilbud, kort vei til kollektivtransport, grøntområder og marka. Mellom Lille Løren Park, Borgen og Løren Botaniske er det nylig etablert en ny park til glede for beboerne.

Løren har utviklet seg til et attraktivt boligområde med god aldersmiks blant beboerne, og flere nye prosjekter styrker områdets posisjon som urbant senter – blant annet Økern Portal, med serveringssteder og en 13 000 m² stor takterrasse med utsikt over byen. Kort vei unna ligger Løren Torg med Meny, frisør, tannlege, apotek, bokhandel og optiker, samt Fryd pub. I gangavstand finner du også Rema 1000, Kiwi, Spar og en søndagsåpen Joker, i tillegg til kafétilbud som Kaffebrenneriet, Baker Hansen og W.B Samson.

Vinslottet, det tidligere vinmonopol-lageret, er i dag et sjarmerende handels- og samlingspunkt med butikker og serveringssteder i unike lokaler.

For trening og friluftsliv er det kort vei til EVO (4–5 min gange, åpent 05–24), STERK treningssenter og Studio Jobbsprek. Området har flere grønne lunger som Krydderhagen, Peer Gynt-parken, Frydenberg og Sinsenparken, samt Torshovdalen like i nærheten. Lillomarka med turstier, skiløyper og slalåmbakke ligger et kort stykke unna. Hasle-Løren IL tilbyr et bredt idrettstilbud, med kunstgressbaner, ishall og flerbrukshall i Løren Idrettspark.

Løren T-banestasjon ligger i gangavstand og gir rask forbindelse til Nydalen og sentrum – blant annet 6 minutter til BI og 19 minutter til Oslo S. Flere busslinjer (23, 24, 31 og flybussen) stopper i nærheten, og

Sinsenkrysset med trikk ligger få minutter unna.¨

Tidsavstander med T-bane
2 minutter til Økern
4 minutter til Storo Senter
6 minutter til Nydalen (Handelshøyskolen BI)
14 minutter til Majorstuen
19 minutter til Oslo Sentralstasjon

Tidsavstander med bil
Fra Løren Torg tar det ca.:
2 minutter til Sinsen
2 minutter til Økern
10 minutter til Alna Senter
13 minutter til Oslo S
40 minutter til Oslo lufthavn

Offentlig kommunikasjon
Buss: Sinsenveien 3 min, Linje FB3, 23, 24
T-bane: Løren T 8 min, Linje 4
Trikk: Sinsenkrysset 9 min, Linje 12, 17

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.12.2025.

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

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 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, S-5102 . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker, reguleringssaker i området:
Sinsenveien 47 E-G - 49 A-C - Oppføring av to boligblokker med barnehage - Hus A1 og C - Lille Løren Park
Saksnummer: 202508766

Sinsenveien 49 D-E-F - oppføring av boligblokk - Hus B - Lille Løren Park
Saksnummer: 202517114

Lille Løren park - etablering av offentlig park
Saksnummer: 202509820

Sinsenveien 51 - 53 - Gatetun, fortau mot Sinsenveien og gang- og sykkelvei
Saksnummer: 202508897

Sinsenveien 47 - 49 - Oppføring av to boligblokker - Hus A2 og F - Lille Løren Park
Saksnummer: 202508832

Sinsenveien 45 - 49 - Oppføring av boliger, barnehage og offentlig park
Saksnummer: 202508921

Børsteveien 25 - 31 - Oppføring av to boligblokker - A2 og A3
Saksnummer: 20250906

Børsteveien - etablering av gatetun og torg
Saksnummer: 202508607

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/83/552/73:
21.01.1969 - Dokumentnr: 1136 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1978 - Dokumentnr: 25142 - 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:552
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1979 - Dokumentnr: 19280 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1982 - Dokumentnr: 8584 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1982 - Dokumentnr: 30930 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1984 - Dokumentnr: 4704 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
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:552
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2020 - Dokumentnr: 2522335 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:32
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til ferdsel og opphold på felles utomhusarealer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2020 - Dokumentnr: 2522409 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Rett til fri ferdsel og opphold på den delen av eiendommen som er avsatt til torg
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2021 - Dokumentnr: 527698 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om hovedledninger med kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2021 - Dokumentnr: 604633 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om hovedledninger med kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 189922 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 189922 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 189922 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2023 - Dokumentnr: 508543 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:549
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruk av utealreal
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:551
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruk av uteareal
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjenside bruksrett til vedlikehold av anlegg/bygninger/bygningsmasse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om gjensidig rett til stikkledninger
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om solidaransvar
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2023 - Dokumentnr: 1131854 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:549
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:551
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:553
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2023 - Dokumentnr: 1131854 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Org.nr: 977 296 919
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132083 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:549
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132125 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:548
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:549
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:551
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132310 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:549
Bestemmelse om ventilasjonsføringer og adkomstrett for vedlikehold og reparasjon
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2024 - Dokumentnr: 1953742 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 73
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/5696

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.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 300,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 179 200,- 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 1. august 2026

Ansvarlig megler
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Megler 2
Jonas Frydenlund, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90121481

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Sinsenveien 51F

Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	**5 min** 0.4 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	**12 min** 1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	**16 min** 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	**10 min** 0.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	**13 min** 1.1 km
Kuben videregående skole	**22 min**
Valle Hovin videregående skole	**6 min**

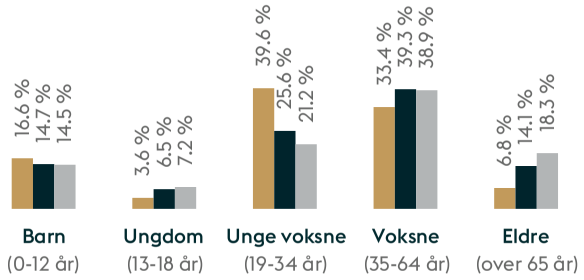
Offentlig transport

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	**3 min** 0.2 km
Løren T Linje 4	**8 min** 0.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**9 min** 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**14 min** 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 3.7 km

Barnehager

Sinsen Kirkes barnehage (0-5 å... 27 barn	**5 min** 0.4 km
Barnehagenvår Løren (1-6 år) 57 barn	**5 min** 0.4 km
Sinsen barnehage (1-6 år) 133 barn	**5 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 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Kruttverksveien balløkke	4 min
Refstad. Roseveien ballplass.	6 min
EVO Løren	5 min
STERK treningssenter	7 min

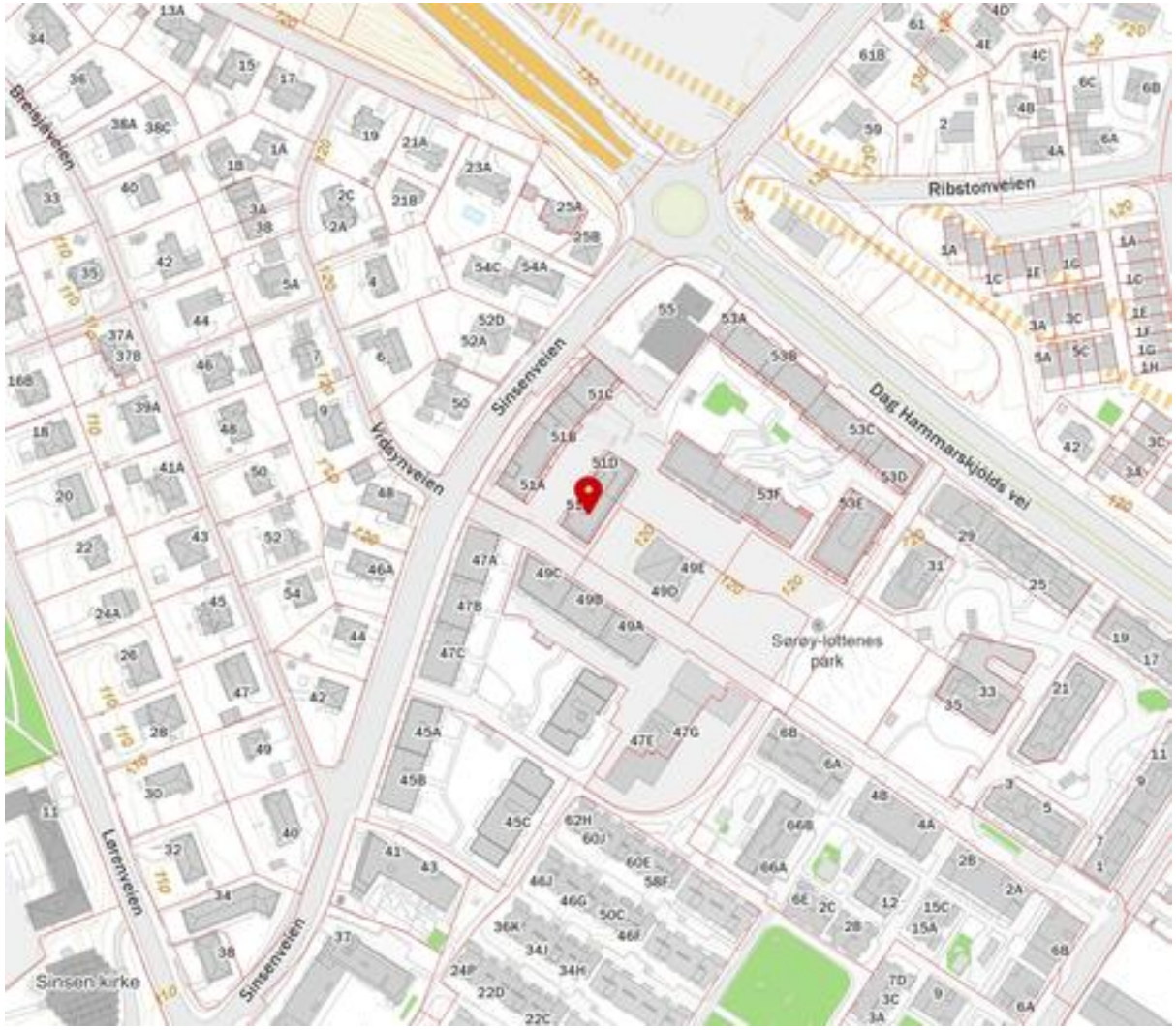
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sinsenveien 51F , 0585

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 552, snr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 31.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18452-1007 **Referansenummer:** QE4763

Foretak: OSLO TAKST AS

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

Oslo Takst AS

Oslo Takst AS er et lokalt takstforetak i Oslo som leverer tilstandsrapporter og skaderapporter for boliger i Oslo og store deler av Akershus. Oppdragene utføres av sertifisert takstmann og bygningsingeniør Remi André Lurud, med lang erfaring fra bygg og eiendom. Selskapet legger vekt på uavhengige, faglige og forståelige vurderinger av boligens tekniske tilstand, med en ryddig prosess fra befaring til digital rapport.

Rapportansvarlig



Remi André Lurud
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakst.no
957 51 000

Norsk takst

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen fremstår som ny med ingen synlige slitasje eller feil med unntak av vindu på soverom som ikke kunne lukkes eller åpnes. Dette har eier reklamert på

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte med 3-lags glass.
Hovedytterdøren er malt.
Det er en balkong. malt rekkverk av stål. Gulv av treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett og flis.
Veggene er kledd med malte plater og fliser. Himlingen er kledd med malte plater.
Eiendommen ligger i et moderat til lavt Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 7. Etasje › Bad
Baderom fra 2025 med flislagte gulv og vegger. Himlingsplater i metall. Baderom er baderomsmoduler
Ferdigattest foreligger.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk 1:30.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 34 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › 7. Etasje › Bad 2
Ferdigattest
Ferdigattest foreligger.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater i metall på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk 1:86.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 14 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, servant og veggmontert toalett.
Det er balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er balansert ventilasjon.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Ingen avvik påvist.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst montert i 2025.
Ingen avvik funnet

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

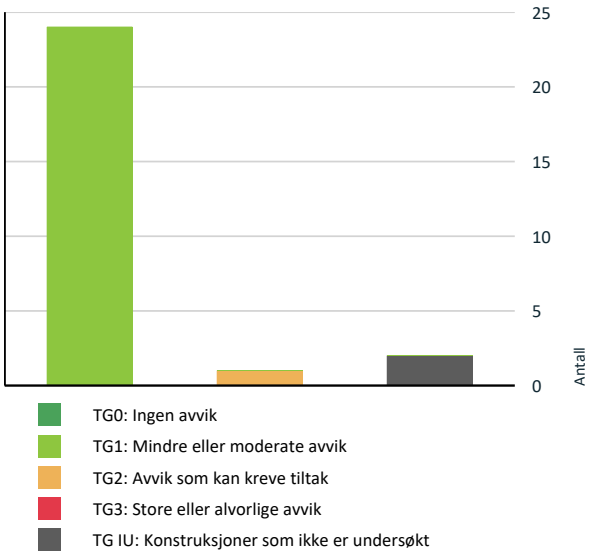
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 7. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2025

Anvendelse
Boliger

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte med 3-lags glass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at et enkelt vinduer vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere vindu for å sikre normal funksjon.

Vindu på soverom kan ikke åpnes eller lukkes. Står i delvise åpen stilling. Eier opplyser han har reklamert på vindu.



Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdøren er malt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er en balkong. malt rekkverk av stål. Gulv av treverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er parkett og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er kledd med malte plater og fliser. Himlingen er kledd med malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Radon

Beskrivelse
Eiendommen ligger i et moderat til lavt Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Baderom fra 2025 med flislagte gulv og vegger. Himlingsplater i metall. Baderom er baderomsmoduler

7. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Ferdigattest foreligger.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk 1:30.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 34 mm.

Tilstandsrapport



7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin. Hulltaking er derfor ikke utført, da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for slik undersøkelse. Tilstanden bak kabinens konstruksjoner er ikke verifisert.

7. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Ferdigattest

7. ETASJE > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger.

7. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater i metall på innvendig tak.

7. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk 1:86.

7. ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 14 mm.

7. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, servant og veggmontert toalett.

7. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin. Hulltaking er derfor ikke utført, da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for slik undersøkelse. Tilstanden bak kabinens konstruksjoner er ikke verifisert.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Ingen avvik påvist.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst montert i 2025.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen avvik funnet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

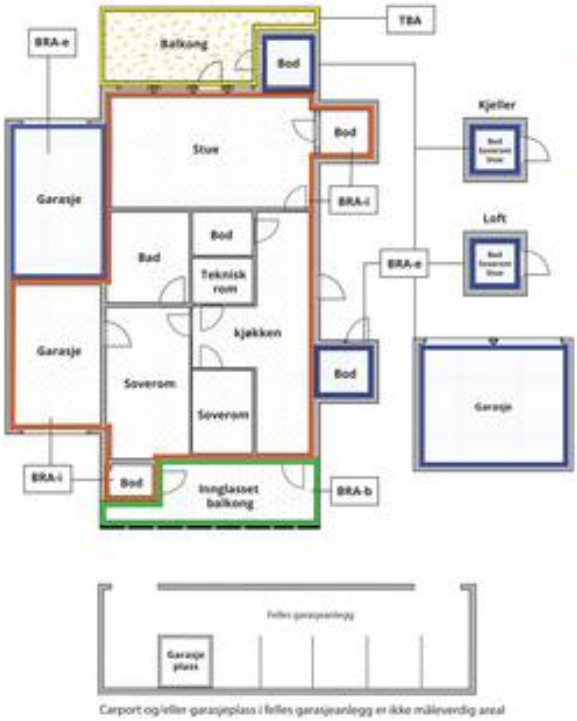
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	82			82	12
Kjeller		6		6	
SUM	**82**	**6**			**12**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. Etasje	Bad, bad 2, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig bod er en del av BRA til boligen, Bod i kjeller i nabobygg er målt opp til ca. 6 m2. I samme området er det felles sykkelparkering med lade og vaskemuligheter for sykler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Remi André Lurud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	552		73	82 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sinsenveien 51F

Hjemmelshaver
Folgerø Daniel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sinsenveien 51F har en attraktiv og sentral beliggenhet på Løren i Oslo, med kort vei til et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser. Området byr også på nærhet til parker, tur- og rekreasjonsområder, samtidig som det er enkel adkomst til Oslo sentrum og hovedveinettet.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Regulering

Boligformål

Om tomten

Eiendommen er seksjonert og har en eiet fellestomt på ca. 1 482,6 m². Tomten deles av flere bygninger i sameiet og er opparbeidet med felles utearealer.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.05.2022		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	
2	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Tilstandsvurderingen er utført i henhold til Forskrift til

Forutsetninger

avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og NS 3940:2023 med tilhørende rettelsesblad AC:2024 for arealmåling. Undersøkelsenes omfang følger undersøkelsesnivå 1 slik dette er definert i NS 3424:2012 Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring. Undersøkelsesnivå 1 omfatter i hovedsak visuelle observasjoner, enkle funksjonsprøver og ikke-destruktive målinger ved bruk av normalt inspeksjonsutstyr. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller andre destruktive undersøkelser. Boligen fremsto på befaringstidspunktet. Vurderingene er basert på forholdene slik de fremsto på befaringstidspunktet, samt tilgjengelig dokumentasjon. Eventuelle skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes innenfor undersøkelsesnivå 1 omfattes ikke av denne tilstandsanalysen.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Daniel Folgerø	9578-5999-4-3139635	2026-07-30 20:40:59

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. juli 2026

Oppdragsnummer
20-0244/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sinsenveien 51F, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Daniel Folgerø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. mai 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: 94390549
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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Har vært en lekasje i vannskap på hovedbad pga luftepotter som sto under trykk. Har blitt reklamert og reparert av Skanska. (luftepottene ble byttet ut)

---

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?

Ja

Beskriv: Et vindu på soverom 2 løsnet i toppen fra skinnen der når vaskehjelp skulle putte det i vaskemodus. Har blitt meldt til reklamasjon og kommer til å bli reparert.

---

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: 20-0244/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Daniel Folgerø	**2026-07-30**

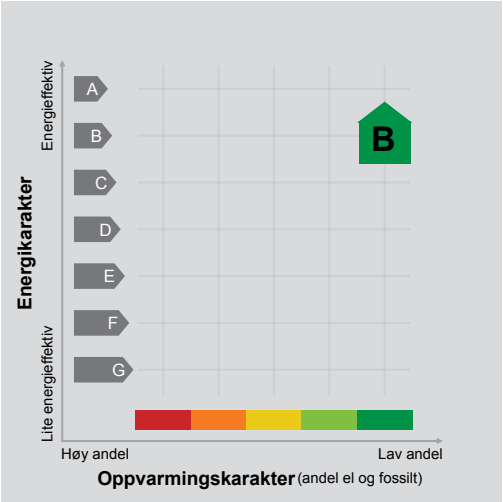
Identifikasjon

Daniel Folgerø

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 51F
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	552
Seksjonsnummer	73
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300896414
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2025-116281
Dato	07.05.2025
Innmeldt av	Bygg Control AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	82
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/faktaark-til-er).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sinsenveien 51F	300896414	H0701	73	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	82 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	82 m²
Totalt BRA	82 m²
Oppvarmet luftvolum	209 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	52,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.02.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,07 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	58 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,69
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	0,20
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	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

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	7.5.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	21,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	95,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 177 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	99,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 978 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	99,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 177 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 674 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 503 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 177 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,6 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Jonas Frydenlund
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: j.frydenlund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0244/26 . Vår ref.: 5787-1-73 Dato: 03.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borgen 3 Boligsameie
Organisasjonsnr:	934994248
Seksjonseier:	Folgerø, Daniel
Medeier:	
Leilighetsnummer:	73
Adresse:	Sinsenveien 51 F, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	73
Gnr.	83
Bnr.	552

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 94390549.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Byggetrinn 3 i prosjekt Borgen hus D og E. Garasje: eget sameie 6703 Borgen Garasjesameie gnr. 83 bnr. 584 , totalt 116 andeler for p-plass til bil hver utgjørende 32/4673. Tinglyses som ideelle andeler.Noen seksjonseiere eier ideell andel/er i garasjesameie. En P-plassandel kan, med mindre den overdras sammen med den respektive eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i Borgen 1, 2 eller 3 Boligsameie.Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte. . I tillegg kommer egne felleskostnader for andelen som faktureres fra garasjesameiet. Fjernvarme avregnes direkte fra Smartly/Lyse til seksjonseier, går ikke via sameiet. Forsikring i Gjensidige, nr. 94390549.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 660,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt	350,00	
Bredbånd	383,00	
Felleskostnader brøk	2 927,40	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	148,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	18 139,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Olivia Foss Gentile pr. e-post: olivia.foss.gentile@obos.no eller telefon: 22 86 59 47.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mudasar Ahmad Cheema, e-post: borgen-3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BORGEN 3 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 934994248
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Mudasar Ahmad Cheema er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Andre Olai Sæthern er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Forslag til endring av vedtekter – bruk av felles takterrasse og dyrehold

Styret har mottatt flere henvendelser fra seksjonseiere og beboere om bruk av felles takterrasse til lufting av hunder og andre dyr, herunder tilfeller hvor dyr urinerer og gjør fra seg på takterrassen.

Dagens vedtekter og husordensregler regulerer generelt at dyrehold ikke skal være til skade, ulempe eller sjenanse for øvrige beboere, men det er ikke uttrykkelig presisert hvordan dette gjelder bruk av felles takterrasse.

Styret la derfor saken ut til innspill på Vibbo. Tilbakemeldingene viste at flertallet av beboerne mener det **ikke er greit** at takterrassen benyttes til urinering og avføring fra dyr, selv om det ryddes opp. Flertallet mente også at dette bør presiseres tydelig i regelverket.

For å unngå uklarheter og sikre trivsel, hygiene og forsvarlig bruk av fellesarealet, foreslår styret derfor en tydelig presisering i både vedtekter og husordensregler.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar følgende:

1. Tillegg i vedtektene

Nytt punkt under bestemmelsen om dyrehold / bruk av fellesarealer:

Dyr kan medbringes på sameiets felles takterrasse når dette skjer på en hensynsfull måte og uten sjenanse for øvrige brukere.
Det er ikke tillatt å benytte takterrassen til lufting av dyr, herunder urinering eller avføring fra dyr.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret oppdaterer og legger inn styrets instilling inn i vedtektene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Forslag til endring husordensregler – bruk av felles takterrasse og dyrehold

Styret har mottatt flere henvendelser fra seksjonseiere og beboere om bruk av felles takterrasse til lufting av hunder og andre dyr, herunder tilfeller hvor dyr urinerer og gjør fra seg på takterrassen.

Dagens vedtekter og husordensregler regulerer generelt at dyrehold ikke skal være til skade, ulempe eller sjenanse for øvrige beboere, men det er ikke uttrykkelig presisert hvordan dette gjelder bruk av felles takterrasse.

Styret la derfor saken ut til innspill på Vibbo. Tilbakemeldingene viste at flertallet av beboerne mener det **ikke er greit** at takterrassen benyttes til urinering og avføring fra dyr, selv om det ryddes opp. Flertallet mente også at dette bør presiseres tydelig i regelverket.

For å unngå uklarheter og sikre trivsel, hygiene og forsvarlig bruk av fellesarealet, foreslår styret derfor en tydelig presisering i både vedtekter og husordensregler.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar følgende:

1. Tillegg i husordensreglene

Nytt punkt under bestemmelsen om dyrehold / bruk av fellesarealer:

Felles takterrasse skal ikke benyttes som luftested for dyr. Urinering og avføring fra dyr på takterrassen er ikke tillatt. Eier/fører er ansvarlig for at dyr holdes under kontroll og ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret oppdaterer og legger inn styrets instilling inn i vedtektene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5787
BORGEN 3 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BORGEN 3 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5787

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Forslag til endring av vedtekter – bruk av felles takterrasse og dyrehold
5. Forslag til endring husordensregler – bruk av felles takterrasse og dyrehold

Med vennlig hilsen,
Styret i BORGEN 3 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mudasar Ahmad Cheema er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andre Olai Sæthern er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Forslag til endring av vedtekter – bruk av felles takterrasse og dyrehold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har mottatt flere henvendelser fra seksjonseiere og beboere om bruk av felles takterrasse til lufting av hunder og andre dyr, herunder tilfeller hvor dyr urinerer og gjør fra seg på takterrassen.

Dagens vedtekter og husordensregler regulerer generelt at dyrehold ikke skal være til skade, ulempe eller sjenanse for øvrige beboere, men det er ikke uttrykkelig presisert hvordan dette gjelder bruk av felles takterrasse.

Styret la derfor saken ut til innspill på Vibbo. Tilbakemeldingene viste at flertallet av beboerne mener det **ikke er greit** at takterrassen benyttes til urinering og avføring fra dyr, selv om det ryddes opp. Flertallet mente også at dette bør presiseres tydelig i regelverket.

For å unngå uklarheter og sikre trivsel, hygiene og forsvarlig bruk av fellesarealet, foreslår styret derfor en tydelig presisering i både vedtekter og husordensregler.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar følgende:

1. Tillegg i vedtektene
Nytt punkt under bestemmelsen om dyrehold / bruk av fellesarealer:

Dyr kan medbringes på sameiets felles takterrasse når dette skjer på en hensynsfull måte og uten sjenanse for øvrige brukere.
Det er ikke tillatt å benytte takterrassen til lufting av dyr, herunder urinering eller avføring fra dyr.

Forslag til vedtak
Styret oppdaterer og legger inn styrets instilling inn i vedtektene.

Sak 5
Forslag til endring husordensregler – bruk av felles takterrasse og dyrehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt flere henvendelser fra seksjonseiere og beboere om bruk av felles takterrasse til lufting av hunder og andre dyr, herunder tilfeller hvor dyr urinerer og gjør fra seg på takterrassen.

Dagens vedtekter og husordensregler regulerer generelt at dyrehold ikke skal være til skade, ulempe eller sjenanse for øvrige beboere, men det er ikke uttrykkelig presisert hvordan dette gjelder bruk av felles takterrasse.

Styret la derfor saken ut til innspill på Vibbo. Tilbakemeldingene viste at flertallet av beboerne mener det **ikke er greit** at takterrassen benyttes til urinering og avføring fra dyr, selv om det ryddes opp. Flertallet mente også at dette bør presiseres tydelig i regelverket.

For å unngå uklarheter og sikre trivsel, hygiene og forsvarlig bruk av fellesarealet, foreslår styret derfor en tydelig presisering i både vedtekter og husordensregler.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar følgende:

1. Tillegg i husordensreglene
Nytt punkt under bestemmelsen om dyrehold / bruk av fellesarealer:

Felles takterrasse skal ikke benyttes som luftested for dyr. Urinering og avføring fra dyr på takterrassen er ikke tillatt. Eier/fører er ansvarlig for at dyr holdes under kontroll og ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Forslag til vedtak

Styret oppdaterer og legger inn styrets instilling inn i vedtektene.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.26
Selskapsnummer: 5787 **Selskapsnavn:** BORGEN 3 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mudasar Ahmad Cheema er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andre Olai Sæthern er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Forslag til endring av vedtekter – bruk av felles takterrasse og dyrehold

Styret oppdaterer og legger inn styrets instilling inn i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Forslag til endring husordensregler – bruk av felles takterrasse og dyrehold

Styret oppdaterer og legger inn styrets instilling inn i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORGEN 3 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 934994248
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mars kl. 09:00 til 28. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Mudasar Ahmad Cheema er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Andre Olai Sæthern er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Mudasar Ahmad Cheema /s/
Andre Olai Sæthern /s/

HUSORDENSREGLER

for

Borgen 3 boligsameie

Vedtatt på styremøte 18.02.2025
sist endret på årsmøte 06.05.2026

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

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet. Sameiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking på balkongene, innendørs i fellesarealene, garasje eller i tilknytning inngangspartiene.

Håndverksmessige arbeider som skaper støy og vibreringer i betongstruktur, slik som boring og hamring, må kun skje innenfor egen seksjon i tiden kl 0900 og 1900 på hverdager, lørdager kl 1000 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager gjelder lov om helligdagsfred. De overnevnte aktiviteter må aldri foregå i lengre tidsrom. Det bes om å utvise godt naboskap å varsle naboer i god tid der det er mulig.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Beboerne plikter å verne om trær, busker, plener og andre ytre anlegg.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Seksjonseier vil bli fakturert for avhenting av avfall som er feil plassert eller hensatt på eller ved søppelcontainerene.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det kan utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§7. Bruk av balkong

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden gelenderet.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrassene. Tepper må ikke ristes eller tørkes på terrassene eller fra vinduer.

Julelys på terrasser skal holdes i fargen hvit/gul og uten blinking, da det vil kunne være til sjenanse for andre beboere og naboer.

§ 8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 9. Solskjerming

Det er kun tillatt å montere solskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til sameiets styre.

§ 10. Skilt og oppslag

Navneskilt på ringetableu og postkasser skal være ensartet av den type som styret bestemmer. Styret vil besørge endring av navn på ringetablå, men postkasseskilt bestilles og monteres på egen regning av beboer selv. Det er ikke tillatt for beboere å sette opp klistremerker på postkasser og dører.

Private oppslag utvendig eller innvendig tillates kun ved oppslagstavle i 1. etg.

§ 11. Bod

Hver seksjon har fått anvist en bod. Beboere må selv besørge renhold og holde boden låst.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodrommene eller i eiendommens garasjeanlegg.

Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

§ 12. Meldeplikt

Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses, og utbedringer foretas så raskt som mulig.

§ 13. Sanksjoner

Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler av beboere eller besøkende i vedkommendes seksjon.
Seksjonseier som forårsaker utgifter for sameiet vil bli fakturert for denne kostnaden. Ved uttrykning fra Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) pga. brannvarsler i egen leilighet, vil uttrykningskostnaden faktureres seksjonseier. Dette gjelder dog ikke om det er en reell alarm, eller feil på anlegget.

§ 14. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av dyr skal ikke foregå i gårdsrommet.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser, fotballbane og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Det er ikke tillatt å benytte takterassen til lufting av dyr, herunder urinering eller avføring fra dyr.
6. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 15. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Det henstilles og til å bruke Securitas Bomiljøavtale ved grove brudd på husordensreglene.

§ 16. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endringer av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5787
BORGEN 3 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BORGEN 3 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5787

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i BORGEN 3 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mudasar Ahmad Cheema er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andre Olai Sæthern er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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. 5787 Årsregnskap 2025.pdf
2. 4.6 Revisjonsberetning 2025 s 5787.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

BORGEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 934994248, KLIENTNR. 5787

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 16.09.2024 - 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	3 237 364	3 100 000
Andre inntekter	3	2 204	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 239 568**	**3 100 000**
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader		0	-17 000
Styrehonorar		0	-120 000
Revisjonshonorar	4	-15 585	-10 000
Forretningsførerhonorar		-110 135	-120 000
Konsulenthonorar		-7 030	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-449 693	-446 000
Forsikringer		-211 139	-235 000
Kommunale avgifter	6	-192 898	-230 000
Kostnader sameie		-22 027	-260 000
Energi/fyring	7	-82 691	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 478	-340 000
Andre driftskostnader	8	-691 288	-665 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 001 963**	**-2 648 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 237 605**	**452 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	9	10 254	0
Finanskostnader	10	-452	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 802**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 247 407**	**452 000**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital: 1 247 407 0

BORGEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 934994248, KLIENTNR. 5787

BALANSE

	Note	2025
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		41 670
Forskuddsbetalte kostnader		85 615
Andre kortsiktige fordringer	11	12 775
Driftskonto OBOS-banken		387 060
Sparekonto OBOS-banken		1 007 486
SUM OMLØPSMIDLER		**1 534 606**
SUM EIENDELER		**1 534 606**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		1 247 407
SUM EGENKAPITAL		**1 247 407**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		145 732
Leverandørgjeld		141 467
SUM KORTSIKTIG GJELD		**287 199**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 534 606**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 26.02.2026
Styret i Borgen 3 Boligsameie

Mudasar Ahmad Cheema Andre Olai Sæthern Pau Beso Marco

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

Startkapital	478 464
Felleskostnader brøk	2 292 466
Felleskostnader likt	251 791
Bredbånd	214 643
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 237 364**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 204
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 204**

NOTE 4
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 585
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 585**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-98 234
Drift/vedlikehold elektro	-167 461
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 060
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 290
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-101 647
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-449 693**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-84 569
Renovasjonsgebyr	-108 330
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-192 898**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-14 577
Andre fyringskostnader	-68 114
SUM ENERGI / FYRING	**-82 691**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen leiekostnad	-2 992
Diverse utstyr	-2 397
Vaktmestertjenester	-13 531
Renhold ved firmaer	-387 584
Andre driftskostnader	-90 067
Andre kontorkostnader	-16 081
Kontingenter	-176 157
Bank- og kortgebyr	-2 478
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-691 288**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 085
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 486
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	118
Andre renteinntekter	565
SUM FINANSINNTEKTER	**10 254**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-452
SUM FINANSKOSTNADER	**-452**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	12 775
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 775**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BORGEN 3 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORGEN 3 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FMHJG-EK4YN-W7P52-OLZOF-Q6NUK-MNAMH

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-05 09:38:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FMHJG-EK4YN-W7P52-OLZOF-Q6NUK-MNAMH

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.03.26
Selskapsnummer: 5787 **Selskapsnavn:** BORGEN 3 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mudasar Ahmad Cheema er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andre Olai Sæthern er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

V E D T E K T E R

for

Borgen 3 Boligsameie ("Sameiet")

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

Vedtektene er fastsatt av utbygger Skanska Eiendomsutvikling AS i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Borgen 3 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16. september 2024.

(2) Borgen er et boligprosjekt under utvikling og vil ved ferdigstillelse bestå av totalt tre boligsameier, en felles utomhuseiendom, en felles garasjeeiendom og en barnehageeiendom (samlet omtalt som **Prosjekt Borgen**). En kartskisse over boligeiendommene og utomhuseiendommen i Prosjekt Borgen er inntatt som vedlegg 1.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 75 boligseksjoner på eiendommen gnr. 83, bnr. 552 i Oslo kommune. Boligseksjonene er fordelt i to leilighetsbygg på to teiger, henholdsvis **Bygg D** og **Bygg E** som vist på vedlegg 1.

(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 boder, private markterrasser og takterrasser eller annet slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

(4) Sameiet har eksklusiv bruksrett til 10 sportsboder i Garasjeeiendommen (som definert nedenfor). Styret i Sameiet fører oversikt over hvilke eierseksjoner i Sameiet som har bruksrett til boder i Garasjeeiendommen.

(5) Under Sameiets eiendom er det opprettet en anleggseiendom med gnr. 83 bnr. 549 som strekker seg under både Bygg D og Bygg E som vist på vedlegg 1. Anleggseiendommen er regulert til, og benyttes i dag som barnehage (**Barnehageeiendommen**).

Barnehageeiendommen er ikke en del av Sameiet, men har slike rettigheter på Sameiets eiendom som følger av disse vedtekter.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i Sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

Balkonger/terrasser/uteareal/boder/andel fellesareal er ikke med i hoveddelenes BRA.

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.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd,
b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap,
c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det er for øvrig ikke tillatt med korttidsutleie av et omfang som medfører skade eller ulempe for Sameiets beboere. Det er heller ikke tillatt å leie ut boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger i næringsvirksomhet.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i tredje avsnitt. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr fastsatt av styret.

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

(6) Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av Sameiets eiendom, samt fellestiltak over Sameiets eiendom til fordel for øvrige sameier/eiendommer i Prosjekt Borgen, samt tilsvarende rettigheter og plikter for Sameiet på øvrige sameier/eiendommer i Prosjekt Borgen. Sameiet plikter å yte nødvendig medvirkning til slik tinglysing.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene, rettigheter til fordel for tredjeparter mv.

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 tilleggsdel uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder 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.

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 i Utomhuseiendommen, jf. punkt 4-6 nedenfor, 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.

(8) Det kan bli aktuelt med bruksrett til sportsboder på Sameiets eiendom for øvrige seksjonseiere/eiendommer i prosjektet Borgen. Slik bruksrett vil i tilfellet tinglyses på Sameiets eiendom, og Sameiet er forpliktet til å medvirke til tinglysing ved å signere på nødvendige dokumenter mv.

(9) Takstue og takterrasse etablert i Bygg D er felles for Sameiet, og beboere i Bygg E har rett til bruk av takstue og takterrasse på lik linje med beboere i Bygg D.

(10) Gnr. 83 bnr. 553 har tinglyst bruksrett/oppholdsrett til areal under balkonger med understøttende søyler på Eiendommen iht. erklæring tinglyst i Eiendommen den 13. oktober 2023 med dokumentnr. 1131854.

(12) Det er kun anledning til å bruke elektrisk-/gassgrill på balkonger/private terrasser.

(13) Garasjeeiendommen, Barnehageeiendommen, Eiendom A, Eiendom B&C og Eiendom D&E har rett til å ha fjernvarmeføringer tilknyttet fjernvarmesentral i Garasjeeiendommen via Utomhuseiendommen og over Sameiets eiendom i henhold til erklæring tinglyst den 13.
oktober 2023 med dokumentnr. 1132125.

(14) Fjernvarmeleverandør, Hafslund Oslo Celsio AS, har rett til adkomst, samt til å ha inspeksjonsluke for tilkomst til fjernvarmeføring (utendørs primærledning) på Sameiets eiendom i henhold til erklæring tinglyst den 13. oktober 2023 med dokumentnr. 1131854.

(15) Gnr. 83 bnr. 550 og 551 har bruksrett til leke- og oppholdsrom i Eiendommen i henhold til erklæring tinglyst den 13. oktober 2023 med dokumentnr. 1131854.

3-2 Rettigheter til fordel for Barnehageeiendommen

(1) Barnehageeiendommen har rett til adkomst til egen eiendom over Sameiets eiendom i henhold til erklæring tinglyst den 13. oktober 2023 med dokumentnr. 1132083.

(2) Barnehageeiendommen har eksklusiv rett til bruk av utebod beliggende på Sameiets eiendom under Bygg E. Barnehageeiendommen har fullt vedlikeholds- og utskiftningansvar for boden i henhold til erklæring tinglyst 13. oktober 2023 med dokumentnr. 1131854. Barnehageeiendommen har drift- og vedlikeholdsansvar for døren, men ikke omkringliggende utvending fasade rundt bod, som vedlikeholdes av Sameiet.

(3) Barnehageeiendommen har rett til å ha overbygd inngangsparti, hvor deler av overbygget ligger på Sameiets eiendom, og resterende på Utomhuseiendommen.

(4) Barnehageeiendommen har rett til eksklusiv bruk av utvendig lekeareal innenfor barnehagens gjerde i barnehagens alminnelige åpningstid og utvidede åpningstid, i henhold til erklæring tinglyst 15. september 2023 med dokumentnr. 1003707. Utenfor nevnte tider skal lekearealet være tilgjengelig til bruk for alle. Barnehagen har ansvar for vedlikehold og utskiftning av gjerde, installasjoner og apparater på lekearealet, beplantning mv., og for ivaretakelse av offentligrettslige krav i denne forbindelse. Allmennhetens og barnehagens bruksrett til lekearealet sikres ved tinglysing.

(5) Så lenge det drives barnehagevirksomhet i Barnehageeiendommen har Barnehageeiendommen rett til å ha festet sikkerhetsnett i dekket mellom Barnehageeiendommen og Sameiets eiendom i konstruksjonen, stikkende ut fra bygningskroppen og hengende over Uteeiendommen. Barnehageeiendommen har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for sikkerhetsnettet.

(6) Barnehageeiendommen har rett til å ha ventilasjonsaggregat i Garasjeeiendommen med ventilasjonsføringer til of fra inntakstårn og avkasttårn på Utomhuseiendomen, med ventilasjonsføringer over Sameiets eiendom, i henhold til erklæring tinglyst den 13. oktober 2023 med dokumentnr. 1132310. Barnehageeiendommen har videre rett til å ha føringer for avløp/spillvann gjennom Sameiets eiendom frem til bunnledning.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder ev. ordensregler som er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS.

(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.

(3) Det er ikke tillatt å benytte takterassen til lufting av dyr, herunder urinering eller avføring fra dyr.

4. Garasjeeiendommen, Utomhuseiendommen og Driftsforeningen

4-1 Organisering Garasjeeiendommen
(1) Enkelte seksjonseierne eier parkeringsplasser i anleggseiendom gnr. 83 bnr. 548 organisert som et eget tingsrettslig sameie ("**Garasjeeiendommen**"). Sameiet eier en ideell andel av fellesområder, tekniske rom og kjølerom i Garasjeeiendommen. Eierskapet vil overføres og overskjøtes til Sameiet ved ferdigstillelse av de aktuelle deler av Garasjeeiendommen.

(2) Det er fastsatt egne vedtekter for Garasjeeiendommen som inneholder rettigheter og plikter for sameierne, herunder kostnadsfordeling. For ordens skyld presiseres at Sameiets andel av kostnader tilknyttet Garasjeeiendommen inngår i felleskostnadene i henhold til punkt 6-1. Punkt 4-2 til 4-5 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter, og derfor kun til orientering.

(3) Til punkt 4-2 nedenfor presiseres at det vil bli utarbeidet nærmere bestemmelser om salg av parkeringsplasser i garasjesameiets vedtekter.

4-2 Rettslig disposisjonsrett parkeringsplasser
En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon innenfor planområdet for Sinsenveien 51-55 som sådan.

4-3 Utleie av parkeringsplass
En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til. Ved utleie av parkeringsplass har beboere innenfor Prosjekt Borgen fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår. Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for garasjesameiet.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strømforbruk dekkes av den enkelte sameier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier uten dokumentert behov for tilrettelagt plass 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.

4-6 Utomhuseiendommen

(1) Eiendommen gnr. 83 bnr. 553 består av felles utomhusarealer for Prosjekt Borgen og eies i et tingsrettslig sameie mellom eierseksjonssameiene i Prosjekt Borgen ("**Utomhuseiendommen**"). Driftsforeningen besørger daglig drift og forvaltning av Utomhuseiendommen.

(2) Utomhuseiendommen ferdigstilles og overleveres etappevis til eierseksjonssameiene i Prosjekt Borgen. Sameiet ferdigstilles før øvrige byggetrinn i Prosjekt Borgen, og Skanska Eiendomsutvikling AS/utbygger vil i en mellomfase stå oppført som hjemmelshaver til de deler av Utomhuseiendommen som ikke er ferdigstilt ved overlevering av eierseksjoner i Sameiet.

4-7 Driftsforeningen

Det er stiftet en driftsforening for Prosjekt Borgen ("**Driftsforeningen**"). Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til Garasjeeiendommen, Utomhuseiendommen og øvrige fellesfunksjoner for Prosjekt Borgen, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift. Det er fastsatt egne vedtekter for Driftsforeningen som inneholder rettigheter og plikter for sameierne, herunder kostnadsfordeling. Vedtektene er inntatt som vedlegg 2. For ordens skyld presiseres at Sameiets andel av kostnader tilknyttet Driftsforeningen inngår i felleskostnader i henhold til punkt 6-1.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligseksjonene. 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) Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold og utskifting av hekker og annen beplantning rundt private forhager som ligger til en seksjon som utendørs tilleggsdel.

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

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

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

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

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

(11) 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.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Sameiet har imidlertid ikke vedlikeholdsansvar for den delen av utendørs fellesareal som disponeres av Barnehageeiendommen, jf. punkt 3-2 over.

(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.
(6) Utendørs vedlikehold som vil kunne påvirke Barnehageeiendommen og gripe inn i driften av barnehagen, skal søkes gjennomført utenfor barnehagens åpningstider. Barnehageeiendommen skal varsles før gjennomføring av slikt vedlikeholdsarbeid.

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 felleskostnader som ikke er særskilt regulert i vedtektene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med lik andel per seksjon:
- Kontingent og kostnader knyttet til Driftsforeningen
- Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og ev. TV
- Kostnader til Heime (kommunikasjons- og nabolagsplatform).

Kostnader til oppvarming av fellesarealer og varmt tappevann til fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

Kostnader tilknyttet Sameiets eierandel i Utomhuseiendommen og Garasjeeiendommen inngår i felleskostnadene. Det samme gjelder Sameiets kostnader tilknyttet Driftsforeningen.

(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.

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 mv.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
(1) 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.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23.

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 eller fire andre medlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra både Bygg D og Bygg E. Det kan velges 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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. 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.

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. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(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 signeres 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.

8-7 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende 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.

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 og gjennomføring av 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) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(3) 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 seksjonseiere 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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 stede 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.

(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.

(4) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, det vil si et erverv som medfører at man blir eier av flere enn to boligseksjoner, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser

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

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 tiltak som nevnt i 9-9 (1) 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
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 seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Fellesfunksjoner på Prosjekt Borgen

11-1 Fellesfunksjoner

(1) I Bygg E beliggende på Eiendommen er det et leke- og oppholdsrom som skal være felles for hele prosjektet Borgen. Sameiet har rett til å benytte arealene innenfor rammen av vedtekter og ordensregler fastsatt av Sameiet, og skal bidra med forholdsmessige dekning av kostnader til drift og vedlikehold.

(2) Garasjeeiendommen inneholder et kjølerom som skal være felles for hele Prosjekt Borgen. Sameiet har rett til å benytte kjølerommet innenfor rammen av vedtekter for Garasjeeiendommen, og skal bidra med forholdsmessig dekning av kostnader til drift og vedlikehold.

(3) Driftsforeningen har inngått avtale med Heime Proptech AS om leveranse av teknologi for tilrettelegging av deling- og fellesskapsløsninger for hele Prosjekt Borgen ("Heimeavtalen"). Kostnader forbundet med Heimeavtalen faktureres Driftsforeningen, og inngår som en del av felleskostnadene, ref. punkt 4-7.

12 Diverse opplysninger

12-1 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

12-3 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.

12-4 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.

12-5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden
Sameiets eiendom inngår i en større utbygging i medhold av reguleringsplan S-5102 vedtatt 16.12.2020. På seksjoneringstidspunktet er omkringliggende bebyggelse og utendørsarealer ikke ferdig organisert, regulert eller utbygget.

Skanska Eiendomsutvikling AS ("**Skanska**") har rett til å disponere usolgte leiligheter i Sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter i Prosjekt Borgen. Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste bolig i Prosjekt Borgen er overlevert ny eier.

Sameiet og seksjonseierne skal ikke foreta seg noe som forhindrer Skanskas arbeid for å ferdigstille Sameiets bygninger og fellesarealer, øvrig omkringliggende bebyggelse, Utomhuseiendommen og Garasjeeiendommen. Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil forekomme støy, støv og anleggstrafikk i tilknytning til rive- og byggearbeider, samt opparbeidelse av gatetun og offentlige arealer på omkringliggende eiendommer. Midlertidige sikringstiltak (anleggsgjerde mv.) må aksepteres.

Skanska har rett (men ikke plikt) til å møte på styremøter og årsmøter frem til siste seksjon i Prosjekt Borgen er overlevert til ny eier.

Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste bolig på Borgen er overlevert til ny eier.
ooOoo

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210254
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	03.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SINSENVEIEN 51F
Postadresse:	0585 OSLO
Matrikkel:	0301-83/552

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210254

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-5102

Detaljregulering for Sinsenveien 51 - 55, Løren

Vedtaksdato: 16.12.2020
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201617067
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Sinsenveien 51-55

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr: 83/61, 83/501, 83/32, 83/397, 83/399, 83/465, 999/592.
Kartnummer ONOR 201617067 av 04.07.2018 og revidert 03.06.2019, 18.12.2019 og 12.05.2020.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i åpen karréstruktur, med noe utadrettet virksomhet mot gateplan. Reguleringsplanen skal sikre at det opparbeides nødvendig sosial infrastruktur gjennom etablering av barnehage og gode byrom i form av park, torg og gang-/sykkelvei. Denne utviklingen av planområdet har til hensikt å bidra til transformasjonen av Løren til et tett byområde med stor andel boliger, der både bymessige kvaliteter og boligkvaliteter sikres.

Fellesbestemmelser

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal for lokal overvannshåndtering, fordrøyning samt for trygge flomveier i tilfelle ekstremsituasjon. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for forhåndsuttalelse før tillatelse til tiltak. I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak etter planen tas i bruk.

2. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #1for underjordisk parkering som vist på plankartet. Terreng/lokk over p-kjeller er i plankart angitt med maksimale kotehøyder.

Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 4,25 meter under regulert høyde for samtlige bygg. Over skjæringen tillates kun oppført parapet, heis- og trapperom og tekniske rom, fellesrom, skjermvegger og transparente rekkverk, innenfor maksimal utstrekning på 30 % av takflaten.

Følgende tiltak tillates plassert utenfor byggegrense innenfor formålsgrensen:

- Balkonger og karnapper kan plasseres over byggegrense inntil 2,0 m ut fra fasadeliv mot gårdsrom, park og Sinsenveien. Mot Dag Hammarskjølds vei og gang-/sykkelveg tillates balkonger og karnapper over byggegrense inntil 1,3 m ut fra fasadeliv. Nødvendige trapper/ramper, tekniske anlegg, anlegg for renovasjon og overvannshåndtering, nedkjøringsramper og forstøtningsmurer. Høyden på konstruksjonene skal ikke overstige 2m.
- Skille- og levegger i inntil 2,0 meters høyde, 15cm bredde og inntil 2,5m lengde målt fra fasadelivet.
- Trafo, uthus og boder begrenset til 120 m^2.

Boder tillates ikke plassert utenfor byggegrense mot vei.

2.2 Utforming av bebyggelsen

Langs Dag Hammarskjølds vei kan første etasje benyttes til næring/bevertning og publikumsrettet virksomhet og/eller fellesarealer for boliger, og etasjen skal være minimum 4 meter høy, målt mellom overkant gulv i første etasje til overkant gulv i andre etasje, langs minimum 30 % av fasadelengden.

Bebyggelsen skal ha variasjon i høyder ut mot Sinsenveien og Dag Hammarskjølds vei.
Bygningene skal brytes ned volummessig ved hjelp av sprang i fasade mot Dag Hammarskjølds vei.

Fasademateriale mot Dag Hammarskjølds vei og Sinsenveien skal i hovedsak være lys, fortrinnsvis rød tegl. Fasademateriale for øvrig som gir et mørkt totaluttrykk skal unngås.
Fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i vertikalretningen skal gi variasjon i lange fasadeløp.

Takene skal være flate og vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Rekkverk, pergolaer og skjermvegger på takflater trekkes minimum 1,5 m inn fra fasadeliv, med unntak av hus A3 hvor rekkverk kan trekkes helt ut til gesims. På takterrasser tillates plantekar og annen møblering med høyde inntil 1,5 m over hovedtakflate, samt pergolaer og bod med høyde inntil 2,5 m.

2.3 Uteoppholdsarealer

Innenfor områder som er regulert til bebyggelse og anlegg, skal uteareal på terreng, som ikke benyttes til gangveier, kjøring, parkering, private forhager og fysiske installasjoner, opparbeides parkmessig, som felles uteoppholdsarealer.
Det skal etableres uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper. Planområdets utearealer på bakkenivå skal behandles som et helhetlig og sammenhengende område.

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes BRA. I BRA bolig, som grunnlag for MFUA, medregnes ikke balkonger. Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet MFUA. Minimum 60 % av MFUA skal være på terreng eller lokk. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningene, med mindre de gis en hensiktsmessig bruk for lek og opphold. Trappe-/amfianlegg medregnes som MFUA. Arealer avsatt til kjørevei eller parkering tas ikke med i beregningene.

Uteoppholdsareal på lokk må sikres tilstrekkelig jorddybde for beplantning av trær og annen vegetasjon (minimum 100 cm) på minimum 20 % av arealet. Det tilstrebes 20 cm jorddybde på resterende uteoppholdsarealer med vegetasjon. Overflate av vekstmedium (jord) kan stikke inntil 50 cm opp over angitt terrengkote.

1. mai skal 40 % av MFUA på terreng/lokk være solbelyst til sammen 5 timer. Minimum 3 av disse timene skal være mellom kl. 15-20. Felt F2 kan medregne arealer på felles takterrasse for de siste 1,5 timene mellom kl. 15-20.

For å skjerme uteoppholdsarealer på Felt 1, kan det etableres midlertidig støygjerde mellom Felt 1 og Felt 2.

2.4 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming og materialer på uteoppholdsarealet med trær/ beplantning, vegetasjonsflater, møblering, boder og leskur, trapper, gangadkomster inkludert gangforbindelse mellom Lille Løren park og Dag Hammarskjølds vei. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides, herunder sykkelparkering, eksisterende trær som skal bevares og ny vegetasjon, renovasjonsløsning, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, gjerder, støttemurer, løsning for overvannshåndtering og snøopplag, stigningsforhold, belysning og skilting som ivaretar universell utforming. Planen skal redegjøre for fremtidig og eksisterende terreng. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusanlegg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til tilhørende byggetrinn.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn takplan i målestokk 1:200 som viser hele takflaten, og redegjøre for opparbeidelsen av utearealer og materialbruk på takflaten.

2.5 Adkomst og avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra Sinsenveien som vist med pil i plankartet.

Adkomst fra Dag Hammarskjølds vei via gatetun er kun tillatt for nødkjøring og renovasjon.

2.6 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

- Bil: Fra 0,4 plasser til 0,6 plasser pr. 100 m^2 BRA bolig.
- Bil: Maks 9 plasser pr 1000 m^2 forretning/tjenesteyting/kontor.
- Sykkel: Min 3 plasser per 100 m^2 BRA bolig
- Sykkel: Min 6 plasser pr 10 årsverk i barnehage.
- Sykkel: Min 18 plasser pr 1000 m^2 næring/kontor.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Parkeringsnormen gjelder for planområdet som sådan, uten hensyn til senere tomtedelinger innenfor reguleringsfeltene.
For boligene skal minst 50 % av sykkelplassene etableres innendørs.
Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilpasset personer med funksjonsnedsettelse.

Minimum 50 % av bilene skal ha tilgjengelig strømuttak, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for ladning av elbiler på et senere tidspunkt.

Parkeringsareal for sykkel og ladepunkt for el-sykkel skal være lett tilgjengelig. Minimum 30 av sykkeloppstillingsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler. Det skal etableres anlegg for vask og reparasjon av sykkel.

2.7 Leilighetsfordeling og krav til bokvalitet

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:
Maks 35 % leiligheter med 35-50 m^2 BRA.
Minimum 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
Leilighetsfordelingen gjelder innenfor både Felt 1 og Felt 2, for hvert felt.
Det tillates ikke boenheter under 35 m^2 BRA.
Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og/eller nord-øst.

2.8 Renovasjon

Renovasjonsløsning for bolig skal løses med nedgravde avfallsbrønner innenfor formål bebyggelse og anlegg.
Renovasjonsløsning skal plasseres slik at det ikke virker dominerende i uterom, og vanskeliggjør frisikt eller ferdsel for fotgjengere og syklister.

2.9 Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. På søknadstidspunktet for ramme skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn.

2.10 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsomt bruk, skal på søknadstidspunktet for rammetillatelse, tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Barnehagen skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16. Ved rammesøknad skal det fremlegges en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene i denne bestemmelse kan oppfylles. Det tillates boliger i gul og rød støysone under forutsetning av at boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/2016 eller senere retningslinjer som erstatter denne.
For å oppnå bedre lydforhold kan transparent/tett balkongbrystning og/eller delvis innglassing av balkong tillates.

Ved rammesøknad skal det fremlegges en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene i denne bestemmelsen kan oppfylles.
Tiltak som er nødvendig for å oppfylle støykravene skal være gjennomført før brukstillatelse for boliger gis.

2.11 Krav til blågrønn faktor
Boligprosjektet skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor. Sammen med skjema for blågrønn faktor skal det ved første rammesøknad leveres en illustrasjonsplan for vann- og vegetasjonshåndtering for hele planområdet. Planen legges til grunn for beregning av BGF i det enkelte delområde. Parkområde inngår i tillegg til bygge- og anleggsområde i BGF- beregning.

2.12 Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Bestemmelser til arealformål
3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

3.1 Felt 1 - Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære)/kontor/bevertning.
3.1.1 Utnyttelse
Samlet bruksareal over terreng skal ikke overstige BRA = 27.800 m^2. Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA. Det skal avsettes minimum 700 m^2 BRA til barnehage. Maksimum 200 m^2 BRA kan være forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor eller bevertning.
Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, lager og boder som har himling høyre enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i 25 % av planens bruksareal. Arealer med slik bruk som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i utnyttelsen.
Garasjenedkjøring, inngang til sykkelparkering i kjeller og anlegg for renovasjon medregnes ikke i BRA.

3.1.2 Plassering
Barnehagen skal plasseres i første etasje i hus D og hus E.

3.1.3 Utforming av bebyggelsen
Det skal være minimum 2 gjennomganger fra Dag Hammarskjølds vei inn til det indre gårdsrom. Gjennomganger skal sikre adkomst til øvre og mellomliggende nivå av gårdsrom.

3.1.4 Parkering
Krav til parkering må ivaretas på eget felt.

3.2 Felt 2 - Kombinert formål, bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære)/kontor/bevertning.

3.2.1 Utnyttelse
Samlet bruksareal over terreng skal ikke overstige BRA = 3.375 m^2. Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA. Det skal avsettes minimum 700 m^2 BRA til forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor eller bevertning.

Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, lager og boder som har himling høyre enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i 25 % av planets bruksareal.

Arealer med slik bruk som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i utnyttelsen.

3.2.2 Adkomst og avkjørsel
Felt 2 skal ha adkomst til p-kjeller fra Sinsenveien via Felt 1.

Det tillates midlertidig avkjørsel fra Sinsenveien til Felt 2 frem til både Felt 1 og 2 er bygd ut.

3.2.3 Parkering
Krav til parkering må ivaretas på eget felt.

3.2.4 Uteoppholdsarealer
Uteoppholdsareal på tak skal være minimum 100m^2, og arealet skal gis en variasjon i utforming.

3.3 Felt 2 -Bebyggelse- og anleggsformål kombinert med samferdselsanlegg – teknisk infrastruktur: bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære) /kontor/bevertning/Torg (BAA)3.3.1 Utnyttelse og utforming

3.3.1 Utnyttelse og utforming
Bebyggelse tillates kraget ut mot torg 1 som vist på plankartet. Det skal være minimum fri høyde på 4 m over torget. Maksimum BRA for Felt BAA er 425 m^2. Arealet under bebyggelsen skal utformes som torg i henhold til bestemmelser fastsatt i reguleringsbestemmelsene.
Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, lager og boder som har himling høyre enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i 25 % av planets bruksareal.

Arealer med slik bruk som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i utnyttelsen.

3.3.2 Adkomst og avkjørsel
Felt 2 skal ha adkomst til p-kjeller fra Sinsenveien via Felt 1.

Det tillates midlertidig avkjørsel fra Sinsenveien til Felt 2 frem til både Felt 1 og 2 er bygd ut.

3.3.3 Parkering
Krav til parkering må ivaretas på eget felt.

3.4 Vertikal nivå 1 – Under grunnen
Det tillates parkeringskjeller under torg som vist med bestemmelsesgrense #2 på plankart.

3.5 Annet uteoppholdsareal (barnehage).
Det skal være tilstrekkelige uteoppholdsarealer for barnehage med 4 avdelinger, med minimum 19 m^2 pr barn.

Inntil 20 % av barnehagens uteareal tillates overdekket. Fri høyde under overdekte deler av barnehagens uteareal skal være minimum 5,5 m.

Det tillates satt opp lekeapparater og nødvendig bod for daglig drift.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek.

Barnehagens utearealer skal ved vår- og høstjevndøgn ha minimum 40 % solfylt areal i 3 timer i tidsrommet 9 til 16.
Barnehagens utearealer skal ved 1.mai ha minimum 40 % solfylt areal i 5 timer i tidsrommet 9 til 16.

Barnehagens utearealer skal være tilgjengelige for beboere utenom barnehagens åpningstid.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

4.1 Fellesbestemmelser for Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge byggeplan for offentlig Samferdselsanlegg, som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Alle samferdselsanlegg med unntak av Torg 1 og Torg 2 skal være offentlig.

4.1.2 Fortau

Fortau skal opparbeides med gatetrær som vist på kart og i tråd med kommunal norm.
Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn dokumentasjon som viser at etablering av fortau med gatetrær ikke kommer i konflikt med vannrør i Sinsenveien. Dokumentasjonen skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.
Lomme for varelevering skal opparbeides i tråd med kommunal norm som vist med bestemmelsesgrense #3 på plankart.

4.1.3 Torg, T1 og T2

Torg 1 og Torg 2 skal være felles for Felt1 og Felt 2 og opparbeides allment tilgjengelig.
Torggulvet skal belegges med betong, gatestein eller annet belegg utenom asfalt, og skal møbleres med sittebenker.

4.1.4 Gatetun

Gatetunet skal opparbeides med en helhetlig utforming og materialbruk. Bilkjøring tillates kun for nødkjøring (helse, brann, sikkerhet) og kjøring for renovasjonsbiler i gatetunet.
Gatetunet skal utformes for lav kjørehastighet, og det skal etableres trafikksikkerhetstiltak.
Eventuelle trafikksikkerhetsmessige tiltak skal utformes i henhold til Oslo kommunes til enhver tid gjeldende gate- og veinormaler.
Det skal utarbeides en byggeplan, som skal vise belegg, kotehøyder, trafikksikkerhetstiltak, siktlinjer, installasjoner, belysning, eksisterende og nye trær.
Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge byggeplan for gatetun, som skal godkjennes av Bymiljøetaten og Staten vegvesen.

4.1.5 Gang/sykkelveg

Gang- og sykkelveien skal utformes primært for opphold, gang- og sykkeltrafikk.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Park

Parken skal være offentlig, og utformes for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå, men med ungdom som en prioritet.

Parken skal fremstå med en overordnet grønn karakter, og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, som har mulighet til å vokse seg store. Det skal etableres naturhermende

biotoper med variert og flersjiktet vegetasjon. Overvann skal brukes som et element for opplevelse og økologi i utformingen av utearealene.

Parken skal utformes med minst ett sammenhengende areal som har tilstrekkelig størrelse for ulik fysisk aktivitet. I tillegg skal det opparbeides områder med utforming og møblering som legger opp til opphold og rolig rekreasjon. Et mindre område av parken kan opparbeides med torgmessig utforming.

Eventuelle terrengsprang skal utformes bevisst for opphold, aktivitet, eller andre funksjoner som kan aktivisere parken. Parkens avgrensning skal markeres.

Det skal etableres en forbindelse med hardt dekke og med minimum 3,5 meter bredde gjennom parken fra interngate i nord (som vist i Veiledende plan for det offentlige rom – Løren Økern) til Kanonhallveien i sør.

Belysning skal gi parken en stedegen identitet og fremheve parkens kanter. Belysningen skal i hovedsak skje gjennom belysning av overflater, og skal ikke være blendende.

5.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur – park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:250. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende boligbebyggelse og parkopparbeidelse i sør og øst.
Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten, og det skal foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten.

6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (pbl § 12-7 nr.10)

6.1 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse for grøntstruktur – park, skal det vedlegges rapport som dokumenterer forhold for biologisk mangfold, herunder insekter, og lister opp mulige tiltak.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en samlet plan for det samlede offentlige parkarealet (Lille Løren park) på del av gnr/bnr 83/94, 399 og 517 i målestokk 1:250.

6.2 Før igangsettingstillatelse (IG)

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- Oppgradering av Sinsenveien fra Dag Hammarskjølds vei til Lørenveien.
- Løren aktivitetspark med flerbrukshall, på gnr/bnr 124/199.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hus A på Felt 1 skal fortau med gatetrær på østsiden av Sinsenveien langs feltet være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hus C på Felt 1 skal gang/sykkelveg, samt gatetun ut mot Dag Hammarskjølds vei innenfor planområdet være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hus D på Felt 1 skal park innenfor planområdet være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hus E på Felt 1 skal Torg T2 innenfor planområdet være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste hus av hus A, B, C, D og E på Felt 1 skal Barnehage (4 avd.) og regulert uteareal til barnehagen være opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for hus A2 og A3 på Felt 2 skal fortau med gatetrær og vareleveringslomme på østsiden av Sinsenveien langs feltet være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste hus av hus A2, A3 og B2 på Felt 2 skal Torg T1 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste hus av hus A2 og B2 på Felt 2 skal midlertidig gjerde mellom Felt 1 og Felt 2 fjernes.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 16.12.2020 sak 360. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.02.2021

Kjersti Simonnæs, bem.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.07.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536194
Deres ref: 210254

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 83, BNR. 552.

Vi viser til bestilling av 03.07.2026 for eiendom gnr. 83, bnr. 552.

GNR. 83 BNR. 552

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.09.2023.
Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1546 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.
Målestokk= 1: 1000.
Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

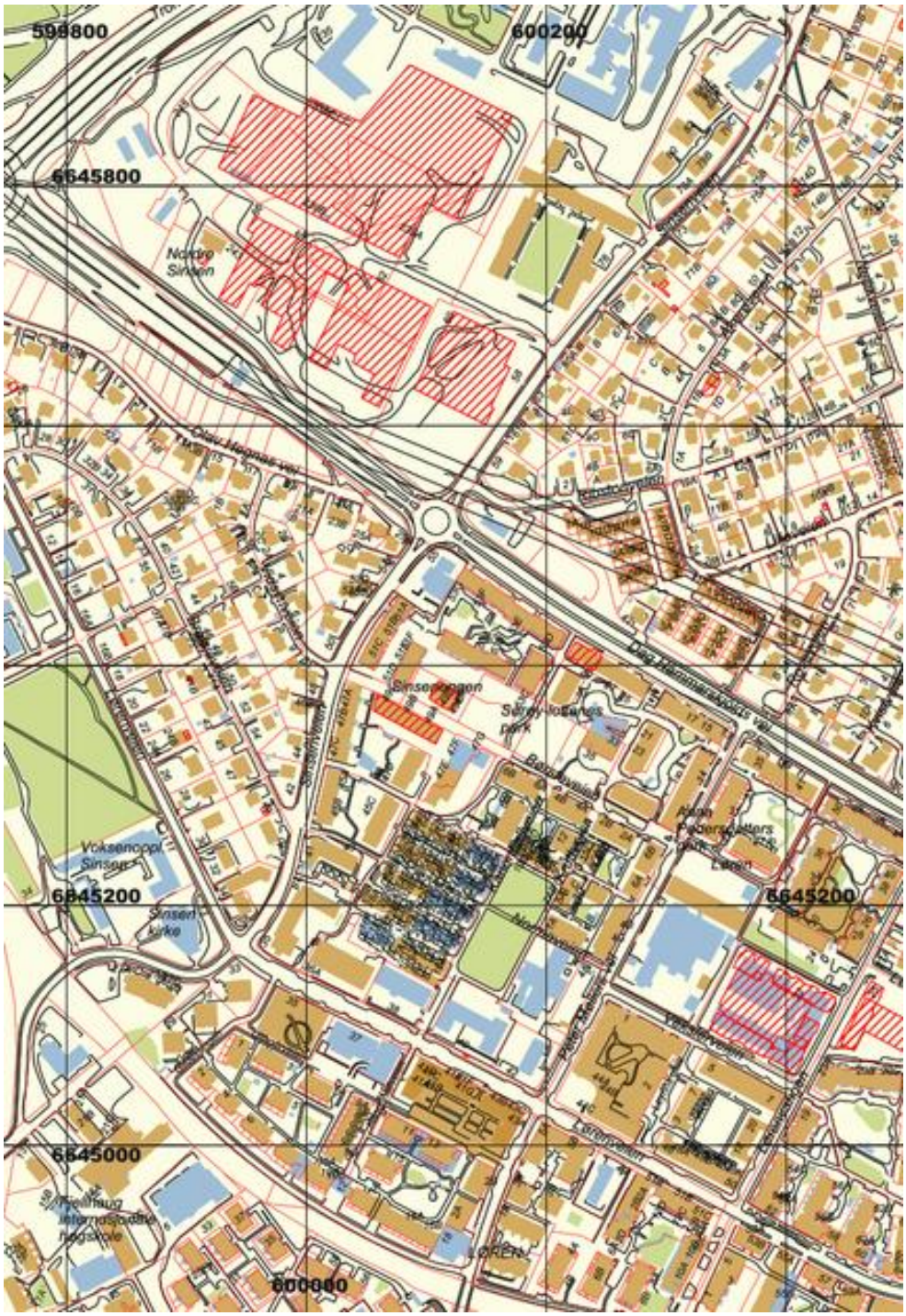
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


83/553
83/552
83/562
6645400
6645150
Plan- og bygningsetaten


599800
600200
6645800
6645200
6645200
6645000
600600
Nordre Sinsen
Sinsenveien
Sinsenkrysset
Sinsen kirke
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

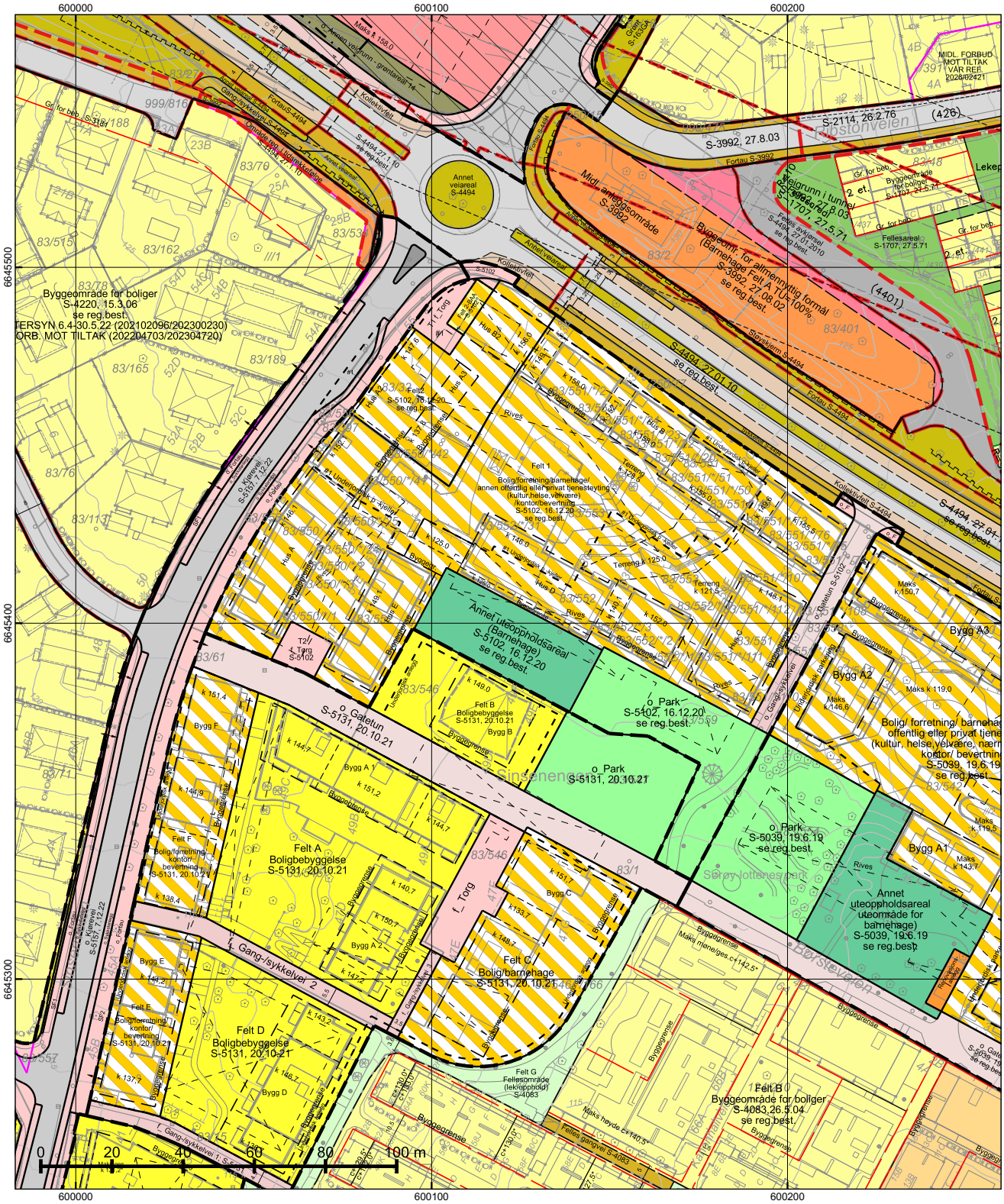
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160206/ 86536194
Deres ref.:
Adresse: SINSENVEIEN 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/552

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160206/ 86536194
Deres ref.:

Adresse: SINSENVEIEN 51

Kommentar:

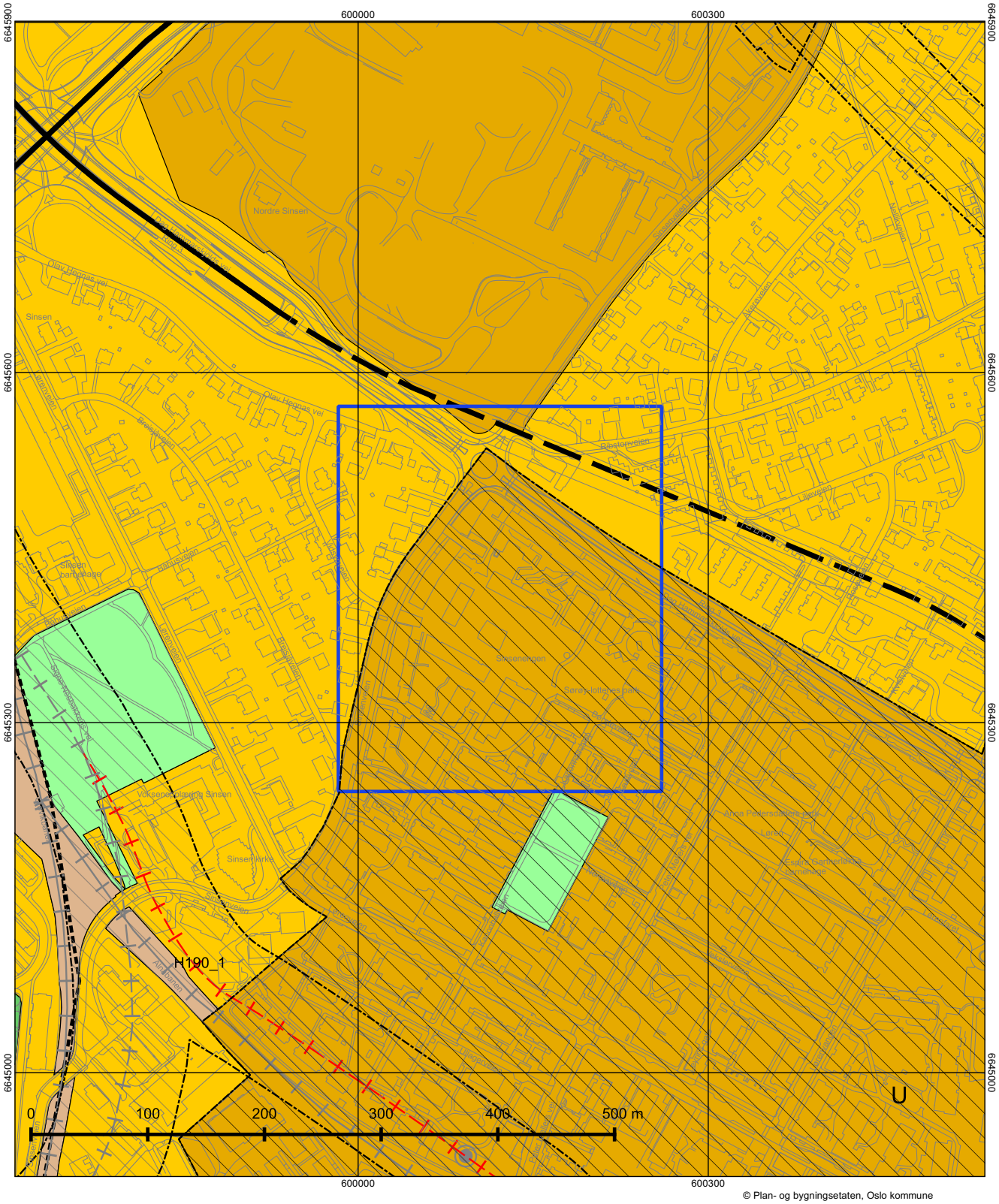
Gnr/Bnr: 83/552

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160206/86536194
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1953742/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-03 12:35

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614782634
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
943049467	SKANSKA NORGE AS		Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	83	552

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	552	0	1	112 / 5696	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	552	0	2	49 / 5696	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	552	0	3	70 / 5696	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	552	0	4	112 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	5	49 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	6	82 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	7	112 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	8	49 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	9	82 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	10	112 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	11	49 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	12	82 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	13	112 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	14	49 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	15	112 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	16	49 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	17	112 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	18	49 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	19	112 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1953742 Tinglyst: 16.09.2024
STATENS KARTVERK

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 11.9.24

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	552	0	20	49 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	21	107 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	22	63 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	23	42 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	24	52 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	25	73 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	26	107 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	27	63 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	28	42 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	29	52 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	30	74 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	31	107 / 5696	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	552	0	32	107 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	33	63 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	34	42 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	35	52 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	36	74 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	37	107 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	38	107 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	39	63 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	40	42 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	41	52 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	42	74 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	43	107 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	44	107 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	45	63 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	46	42 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	47	52 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	48	74 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	49	107 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	50	70 / 5696	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	552	0	51	88 / 5696	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	552	0	52	70 / 5696	Boligseksjon	Nei	Nei

11.09.2024 09:48

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1953742/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-03 12:35
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	552	0	53	88 / 5696	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	552	0	54	70 / 5696	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	552	0	55	88 / 5696	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	552	0	56	70 / 5696	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	552	0	57	88 / 5696	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	552	0	58	70 / 5696	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	552	0	59	88 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	60	70 / 5696	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	552	0	61	82 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	62	93 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	63	48 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	64	82 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	65	93 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	66	48 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	67	82 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	68	93 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	69	48 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	70	82 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	71	93 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	72	48 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	73	82 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	74	93 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	552	0	75	48 / 5696	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 7.8.24

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	Kim Lien Ung/48069 SJB

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	
Advokatfirmaet Schjødt AS v/ Rikard Schuitema Olsen	996 918 122	rikard.olsen@schjodt.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Tordenskiolds gate 12	0160	Oslo	99 24 70 51

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	83	552	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
943 049 467	Skanska Norge 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.

Seksjonsnummer
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				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:		Se vedlegg		Nevner =		Se vedlegg													

Dato	Innsenderens underskrift
29.5.2024	

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

Side 1 av 4

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
29.05.2024	

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

Side **2** av **4**

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 uradighetserklæring 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, 8/4-24		GUNNAR HELLESTAD
Oslo, 8/4-24		GUNNAR GARRED

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	552	

Dato	Underskrift	Stempel
8.8.24		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
29.05.2024	

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

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				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
29.05.2024	

Borgen 27.09.2023

Seksjonsoversikt bygg D og E

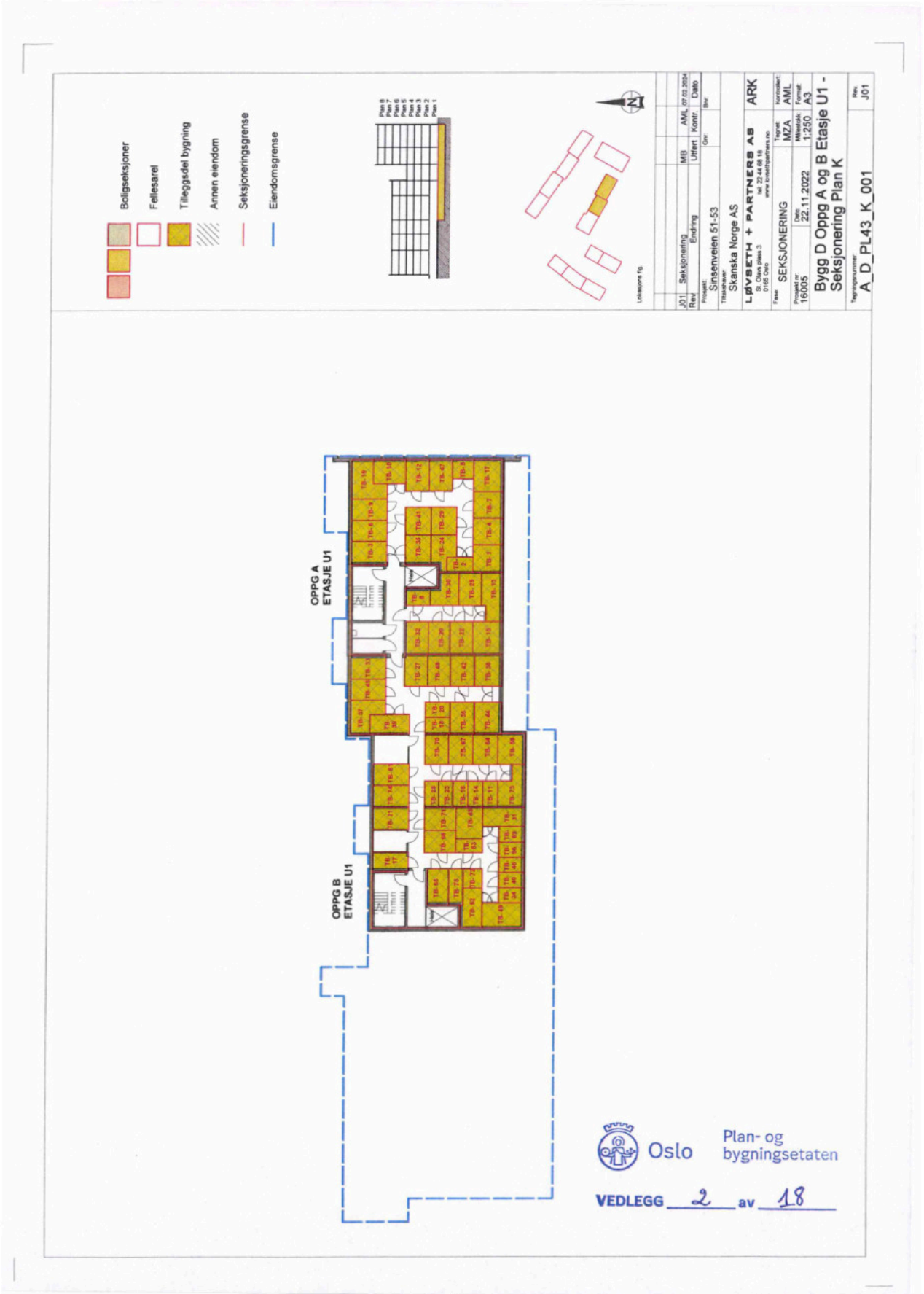
Seksjonsnummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsdel
1	B	112	BG
2	B	49	BG
3	B	70	BG
4	B	112	B
5	B	49	B
6	B	82	B
7	B	112	B
8	B	49	B
9	B	82	B
10	B	112	B
11	B	49	B
12	B	82	B
13	B	112	B
14	B	49	B
15	B	112	B
16	B	49	B
17	B	112	B
18	B	49	B
19	B	112	B
20	B	49	B
21	B	107	B
22	B	63	B
23	B	42	B
24	B	52	B
25	B	73	B
26	B	107	B
27	B	63	B
28	B	42	B
29	B	52	B
30	B	74	B
31	B	107	BG
32	B	107	B
33	B	63	B
34	B	42	B
35	B	52	B
36	B	74	B
37	B	107	B
38	B	107	B
39	B	63	B
40	B	42	B
41	B	52	B
42	B	74	B

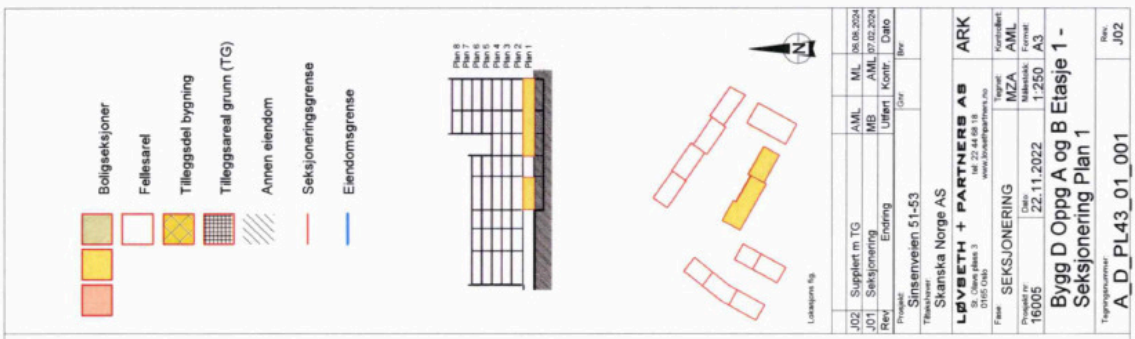
Borgen 27.09.2023

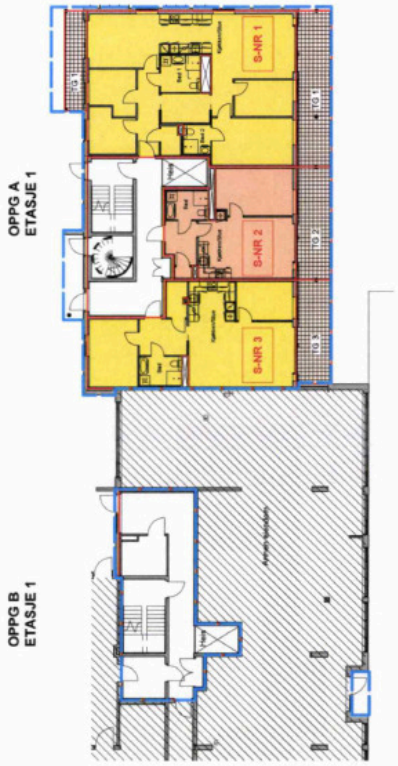
Seksjonsoversikt bygg D og E

Seksjonsnummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsdel
43	B	107	B
44	B	107	B
45	B	63	B
46	B	42	B
47	B	52	B
48	B	74	B
49	B	107	B
50	B	70	
51	B	88	
52	B	70	
53	B	88	
54	B	70	
55	B	88	
56	B	70	
57	B	88	
58	B	70	
59	B	88	B
60	B	70	
61	B	82	B
62	B	93	B
63	B	48	B
64	B	82	B
65	B	93	B
66	B	48	B
67	B	82	B
68	B	93	B
69	B	48	B
70	B	82	B
71	B	93	B
72	B	48	B
73	B	82	B
74	B	93	B
75	B	48	B
		5696	Brøk nevner


2024/01156, 83/552, Seksjonering av uteareal
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000, Landmålingsplott 05.09.2024
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
X 6645450
X 6645400
Y 600150
Y 600100
Y 600100
83/551
83/551
83/553
83/553
83/552
83/552
83/546
83/61
83/61
83/397
83/550
83/550*48
83/550*41
83/550*25
83/550*24
83/550*2
83/550*3
83/550*1
53E
53F
53G
TG1
TG1
TG2
TG3
TG31
49E
49F
51D
51E
51F
51G
51B
51C
Sinsenveien
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 av 18

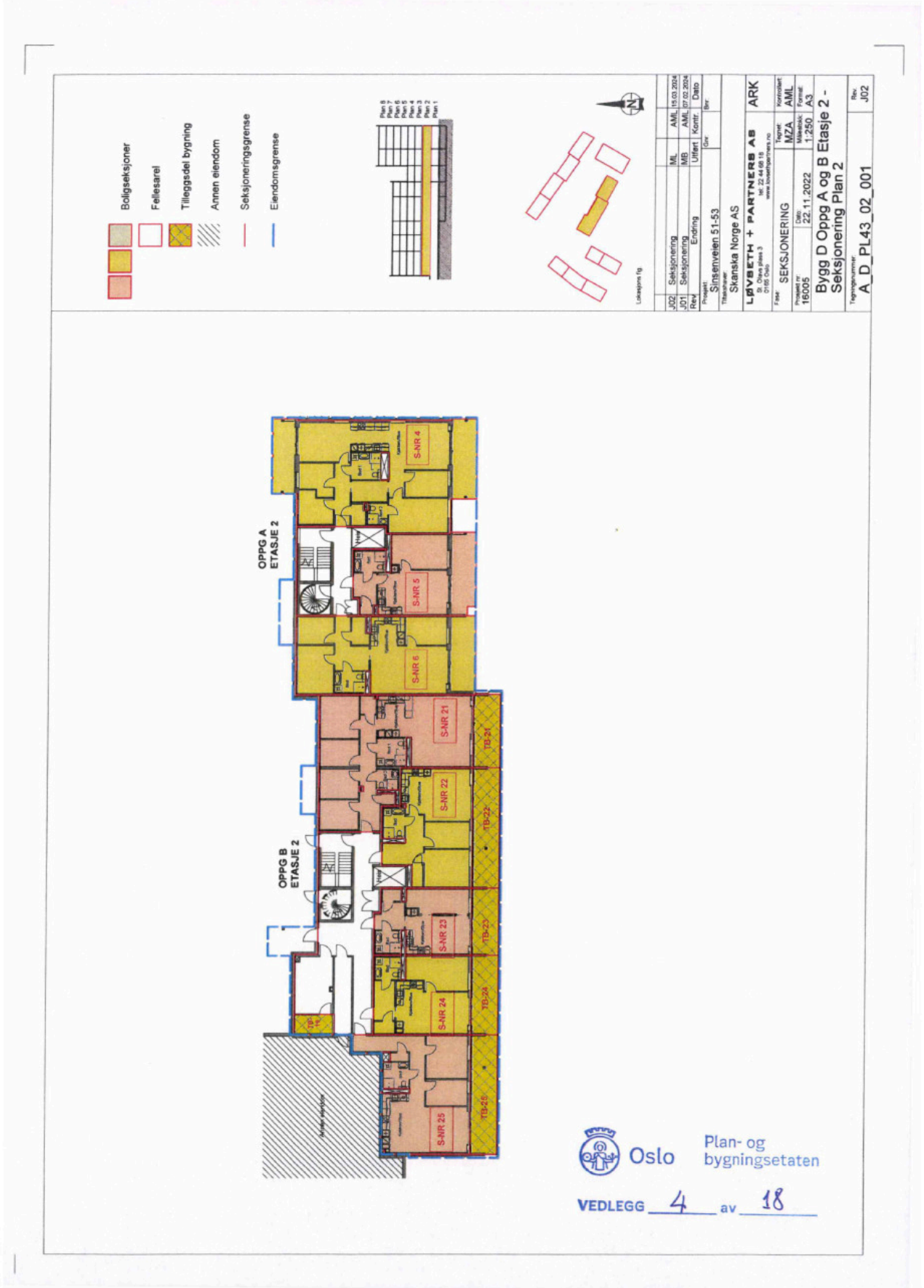

Boligseksjoner
Fellesareal
Tilleggsdel bygning
Annen eiendom
Seksjoneringsgrense
Eiendomsgrense
OPPG A
ETASJE U1
OPPG B
ETASJE U1
J01 Seksjonering AML 07.02.2024
Rev Endring MB Utført Kontr. Dato
Prosjekt: Sinsenveien 51-53
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
LØVSETH + PARTNERE AB
ARK
Fase SEKSJONERING
Tegnet MZA
Kontrollert AML
Prosjekt nr 16005
Dato 22.11.2022
Målestokk 1:250
Format A3
Bygg D Oppg A og B Etasje U1 - Seksjonering Plan K
Tegningsnummer A_D_PL43_K_001
Rev J01
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 2 av 18

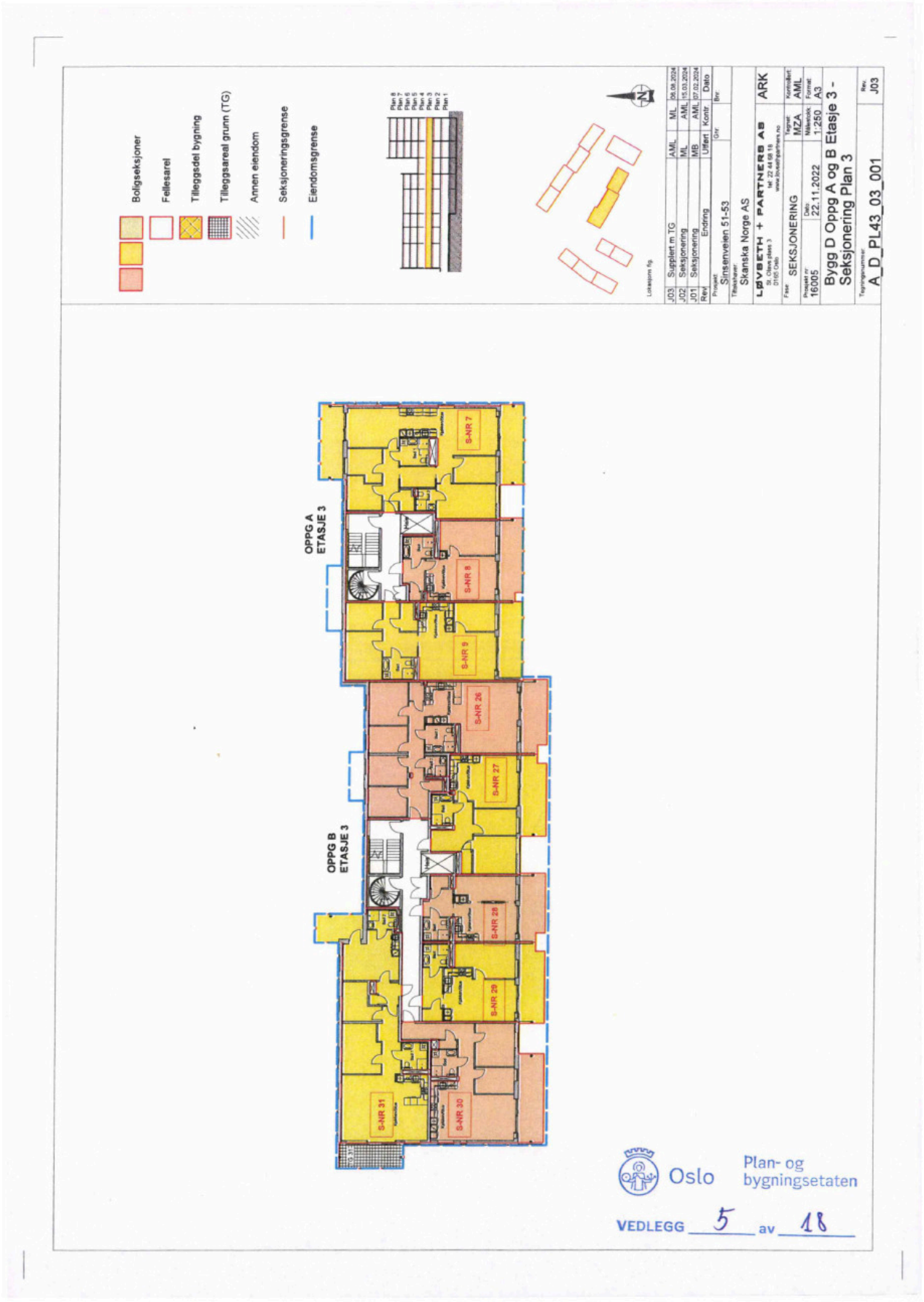


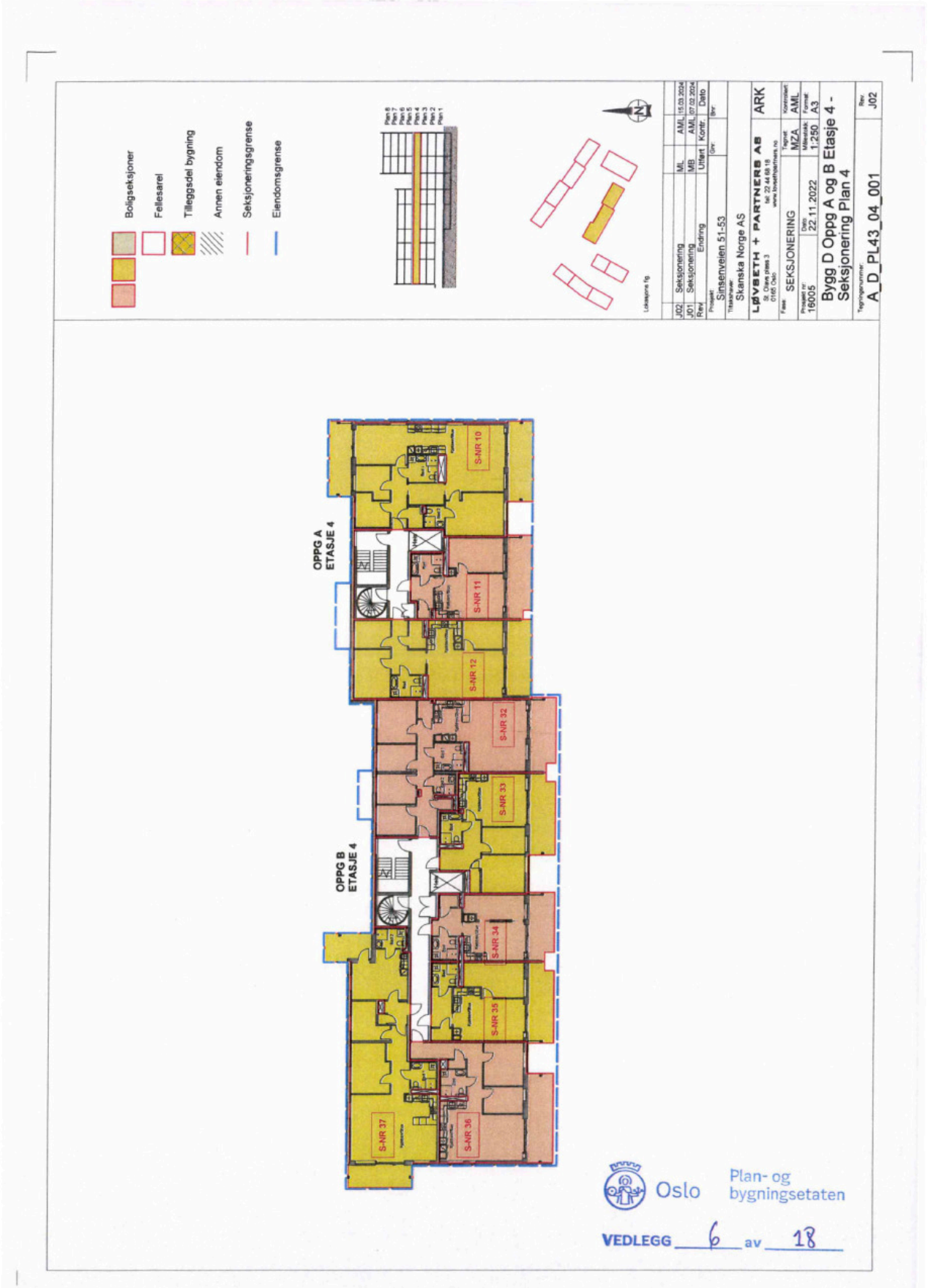


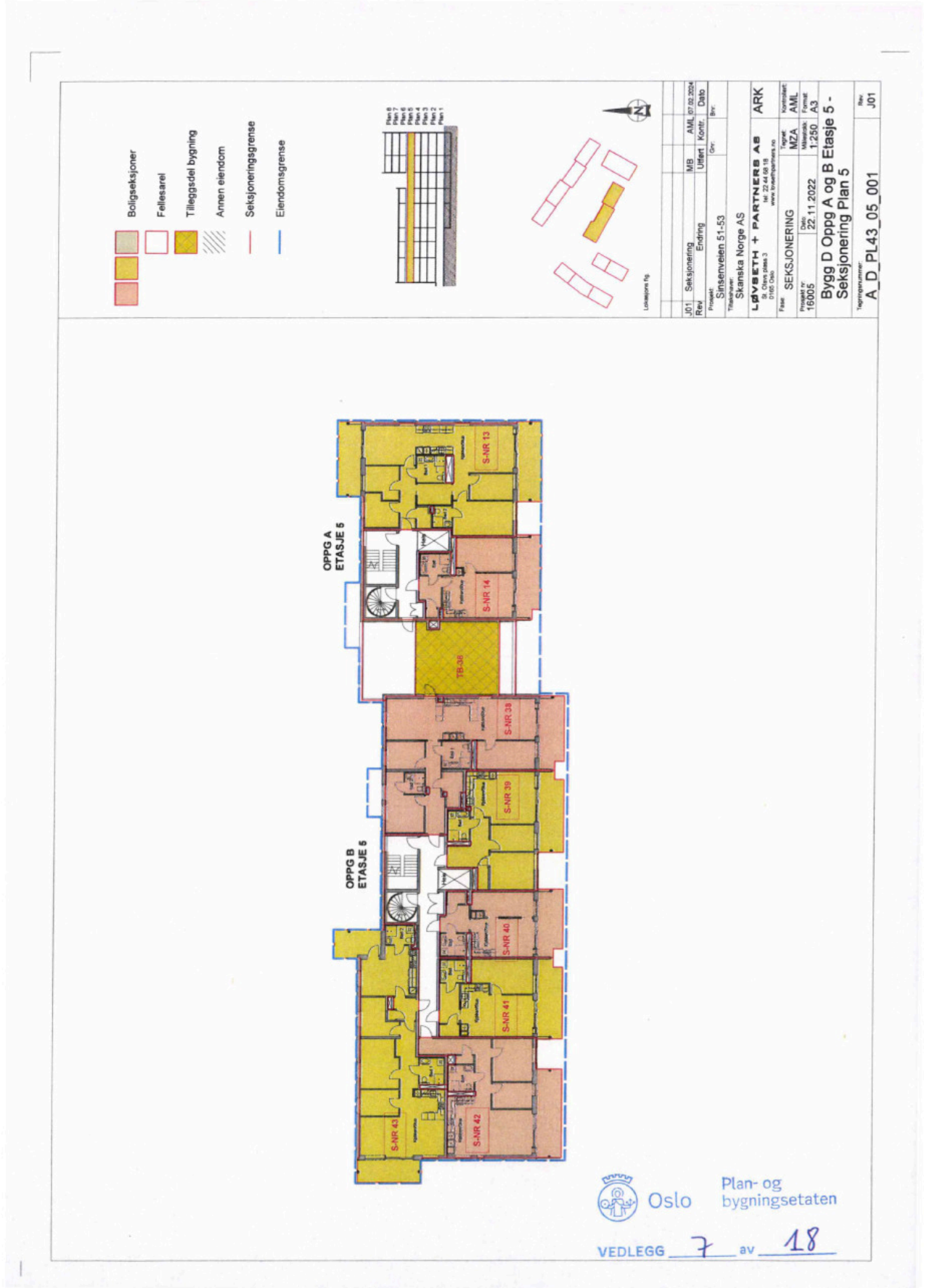
Oslo Plan- og bygningsetaten

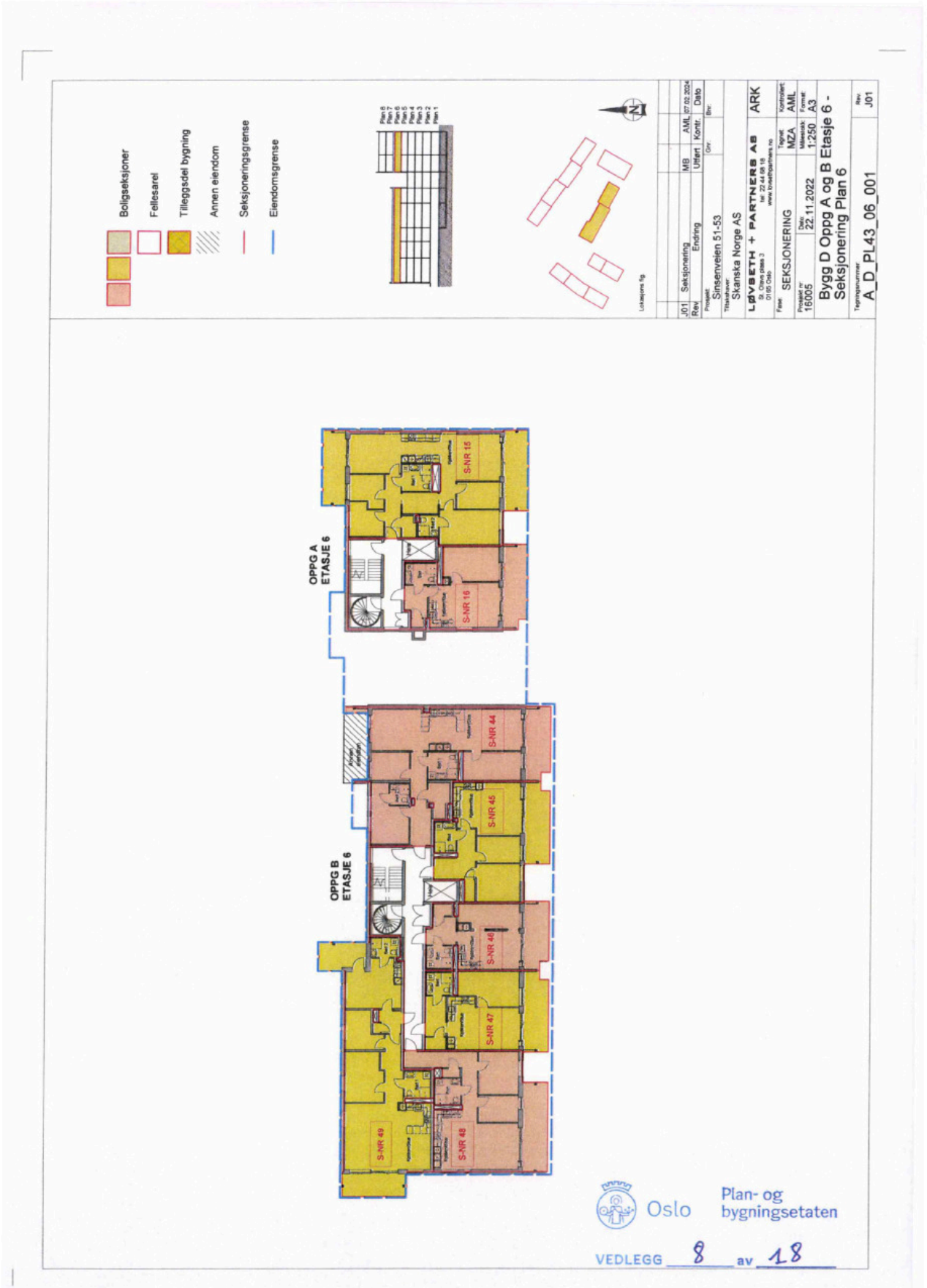
VEDLEGG 3 av 18

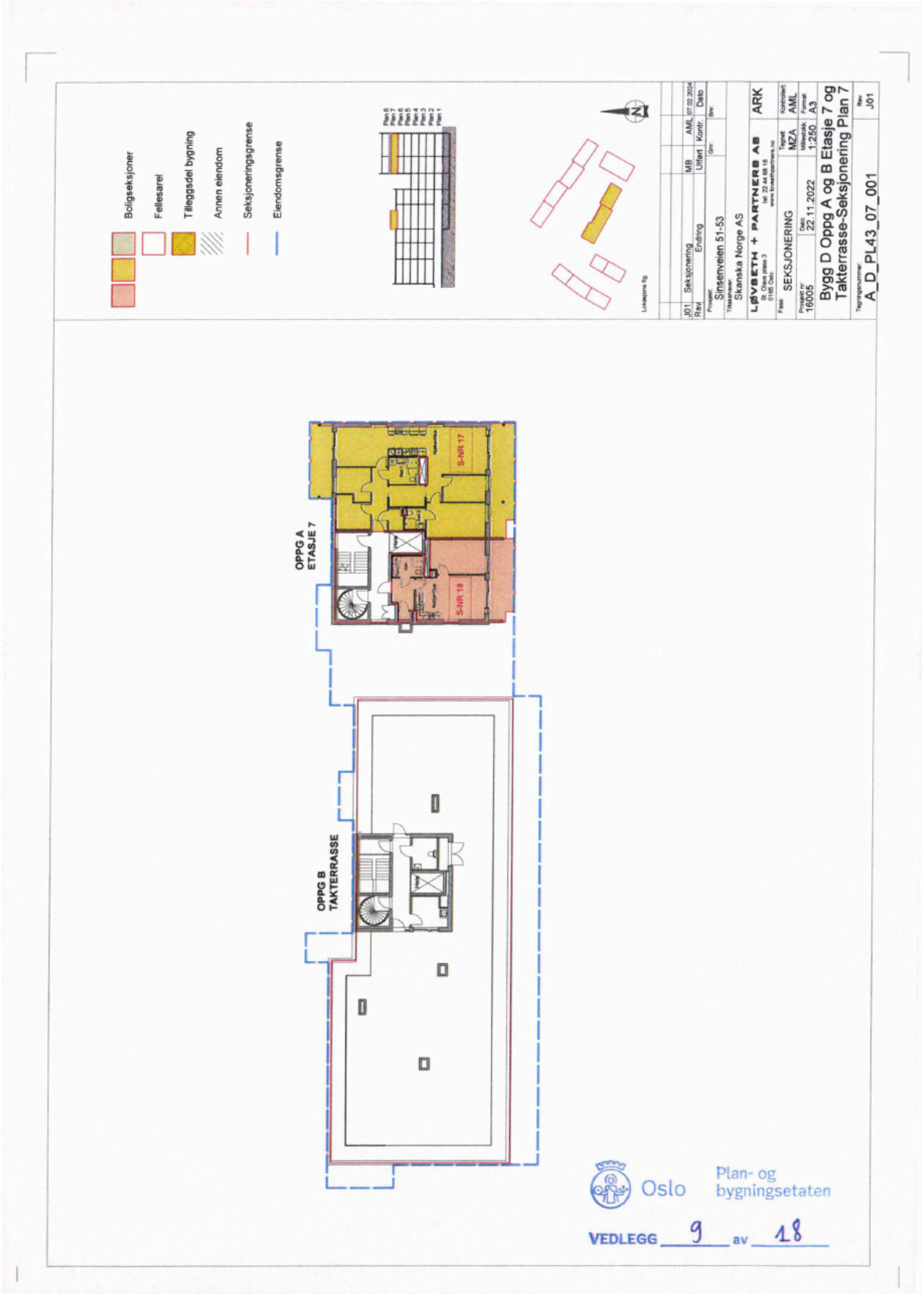

Boligseksjoner
Fellesarel
Tilleggsdel bygning
Annen eiendom
Seksjoneringsgrense
Eiendomsgrense
Plan 8
Plan 7
Plan 6
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
J02 Seksjonering ML 15.03.2024
J01 Seksjonering MB AML 07.02.2024
Rev Endring Utført Kontr. Dato
Prosjekt: Sinsenveien 51-53
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
LØVSETH + PARTNERS AS
ARK
Fase: SEKSJONERING
Tegnet: MZA
Kontrollert: AML
Prosjekt nr: 16005
Dato: 22.11.2022
Målestokk: 1:250
Format: A3
Bygg D Oppg A og B Etasje 2 - Seksjonering Plan 2
Tegningsnummer: A_D_PL43_02_001
Rev: J02
OPPG A ETASJE 2
OPPG B ETASJE 2
S-NR 4
S-NR 5
S-NR 6
S-NR 21
S-NR 22
S-NR 23
S-NR 24
S-NR 25
TB-21
TB-22
TB-23
TB-24
TB-25
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 4 av 18

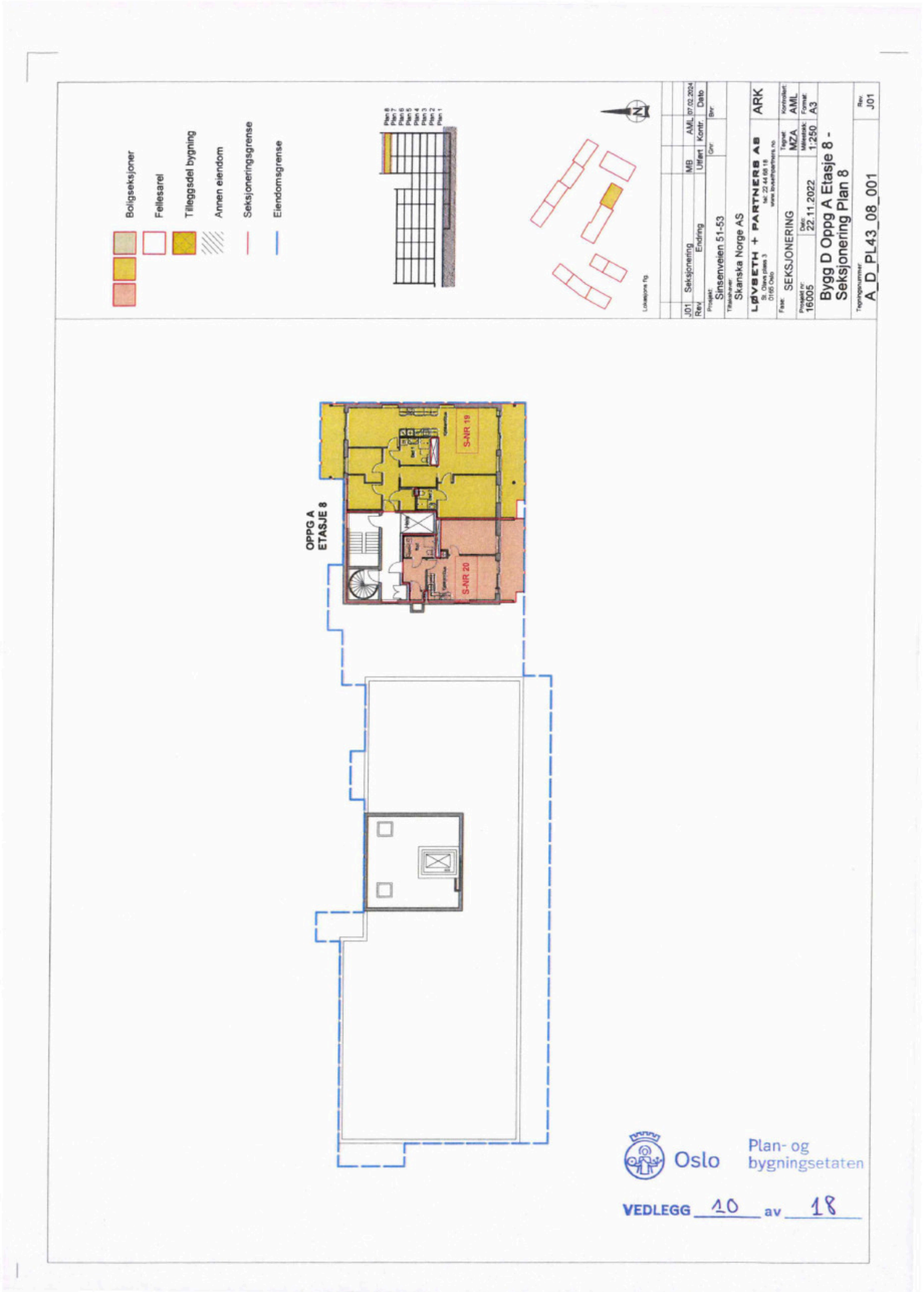

Boligseksjoner
Fellesareal
Tilleggsdel bygning
Tilleggsareal grunn (TG)
Annen eiendom
Seksjoneringsgrense
Eiendomsgrense
Plan 8
Plan 7
Plan 6
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
J03 Supplert m TG AML ML 06.06.2024
J02 Seksjonering AML ML 15.03.2024
J01 Seksjonering MB AML 07.02.2024
Rev Endring Utført Kontr Dato
Prosjekt Sinsenveien 51-53 Gnr Bnr
Tilleiskaver: Skanska Norge AS
LØVBETH + PARTNERS AS
ARK
Fase SEKSJONERING
Tegnet MZA
Kontrollert AML
Prosjekt nr 16005
Dato 22.11.2022
Målestokk 1:250
Format A3
Bygg D Oppg A og B Etasje 3 - Seksjonering Plan 3
Tegningsnummer A_D_PL43_03_001
Rev J03
OPPG A ETASJE 3
OPPG B ETASJE 3
S-NR 7
S-NR 8
S-NR 9
S-NR 26
S-NR 27
S-NR 28
S-NR 29
S-NR 30
S-NR 31
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 5 av 18

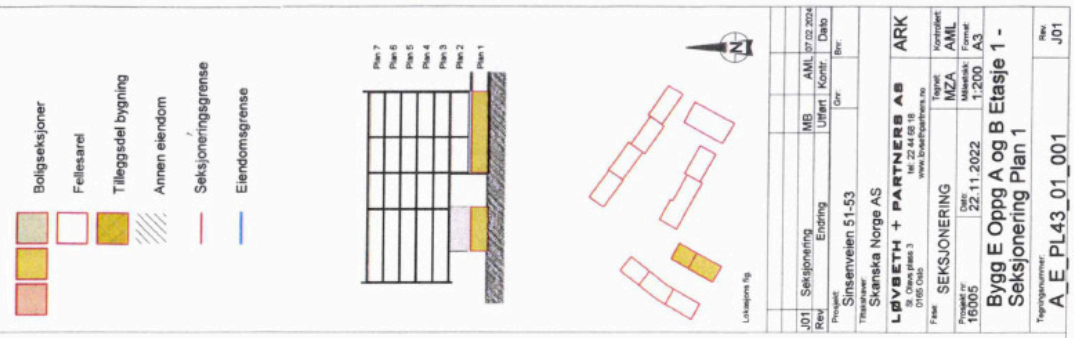

Boligseksjoner
Fellesareal
Tilleggsdel bygning
Annen eiendom
Seksjoneringsgrense
Eiendomsgrense
OPPG A ETASJE 4
OPPG B ETASJE 4
S-NR 10
S-NR 11
S-NR 12
S-NR 32
S-NR 33
S-NR 34
S-NR 35
S-NR 36
S-NR 37
J02 Seksjonering ML 15.03.2024
J01 Seksjonering MB AML 07.02.2024
Rev Endring Utført Kontr Dato
Prosjekt Sinsenveien 51-53
Tiltakshaver Skanska Norge AS
LØVSETH + PARTNERS AS
ARK
Fase SEKSJONERING
Dato 22.11.2022
Målestokk 1:250
Format A3
Prosjekt nr 16005
Bygg D Oppg A og B Etasje 4 - Seksjonering Plan 4
Tegningsnummer A_D_PL43_04_001
Rev J02
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 6 av 18

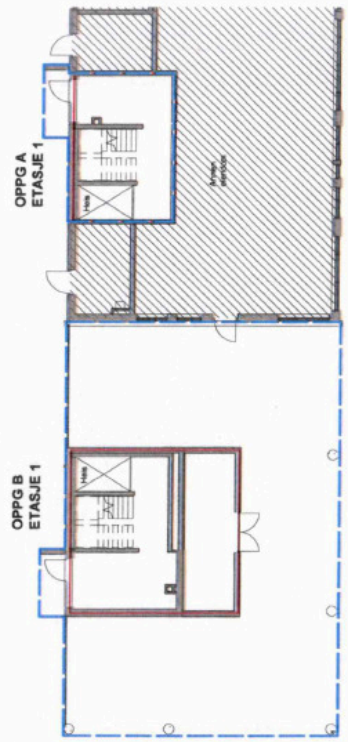

Boligseksjoner
Fellesareal
Tilleggsdel bygning
Annen eiendom
Seksjoneringsgrense
Eiendomsgrense
Plan 8
Plan 7
Plan 6
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
N
J01 Seksjonering MB AML 07.02.2024
Rev Endring Utført Kontr. Dato
Prosjekt: Sinsenveien 51-53
Gnr: Bnr:
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
LØVSETH + PARTNERS AS
ARK
Fase: SEKSJONERING
Tegnet: MZA
Kontrollert: AML
Prosjekt nr: 16005
Dato: 22.11.2022
Målestokk: 1:250
Format: A3
Bygg D Oppg A og B Etasje 5 - Seksjonering Plan 5
Tegningsnummer: A_D_PL43_05_001
Rev: J01
OPPG A ETASJE 5
OPPG B ETASJE 5
S-NR 13
S-NR 14
TB-38
S-NR 39
S-NR 39
S-NR 40
S-NR 41
S-NR 42
S-NR 43
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 7 av 18


Boligseksjoner
Fellesarel
Tilleggsdel bygning
Annen eiendom
Seksjoneringsgrense
Eiendomsgrense
Plan 8
Plan 7
Plan 6
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
N
Lokasjons fig
J01 Seksjonering MB AML 07.02.2024
Rev Endring Utført Kontr. Dato
Prosjekt: Sinsenveien 51-53
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
LØVSETH + PARTNERS AS
St. Olavs gate 2
0160 Oslo
Tlf: 22 44 68 18
www.lovsethpartners.no
ARK
Fase: SEKSJONERING
Tegnet: MZA
Kontrollert: AML
Prosjekt nr: 16005
Dato: 22.11.2022
Målestokk: 1:250
Format: A3
Bygg D Oppg A og B Etasje 6 - Seksjonering Plan 6
Tegningsnummer: A_D_PL43_06_001
Rev: J01
OPPG A ETASJE 6
S-NR 15
S-NR 16
OPPG B ETASJE 6
S-NR 44
S-NR 45
S-NR 46
S-NR 47
S-NR 48
S-NR 49
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 8 av 18


Boligseksjoner
Fellesareal
Tilleggsdel bygning
Annen eiendom
Seksjoneringsgrense
Eiendomsgrense
Plan 8
Plan 7
Plan 6
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
N
Lokalisering fig
J01 Seksjonering MB AML 07.02.2024
Rev Endring Utført Kontr. Dato
Prosjekt: Sinsenveien 51-53
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
LØVSETH + PARTNERS AS
St. Olavs plass 3
0165 Oslo
tel: 22 44 68 18
www.lovsethpartners.no
ARK
Fase: SEKSJONERING
Tegnet: MZA
Kontrollert: AML
Dato: 22.11.2022
Målestokk: 1:250
Format: A3
Prosjekt nr: 16005
Bygg D Oppg A og B Etasje 7 og Takterrasse-Seksjonering Plan 7
Tegningsnummer: A_D_PL43_07_001
Rev: J01
OPPG A
ETASJE 7
S-NR 17
S-NR 18
OPPG B
TAKTERRASSE
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 9 av 18

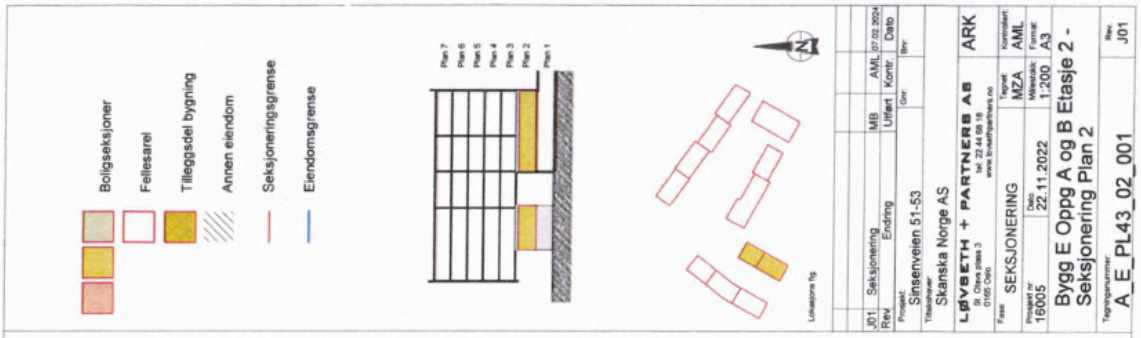

Boligseksjoner
Fellesareal
Tilleggsdel bygning
Annen eiendom
Seksjoneringsgrense
Eiendomsgrense
Plan 8
Plan 7
Plan 6
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
N
J01 Seksjonering MB AML 07.02.2024
Rev Endring Utført Kontr Dato
Prosjekt: Sinsenveien 51-53
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
LØVSETH + PARTNERS AB
St. Olavs plass 3
0165 Oslo
tel: 22 44 66 18
www.lovsethpartners.no
ARK
Fase: SEKSJONERING
Tegnet MZA
Kontrollert AML
Dato 22.11.2022
Målestokk 1:250
Format A3
Prosjekt nr 16005
Bygg D Oppg A Etasje 8 - Seksjonering Plan 8
Tegningsnummer A_D_PL43_08_001
Rev J01
OPPG A ETASJE 8
S-NR 19
S-NR 20
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 10 av 18

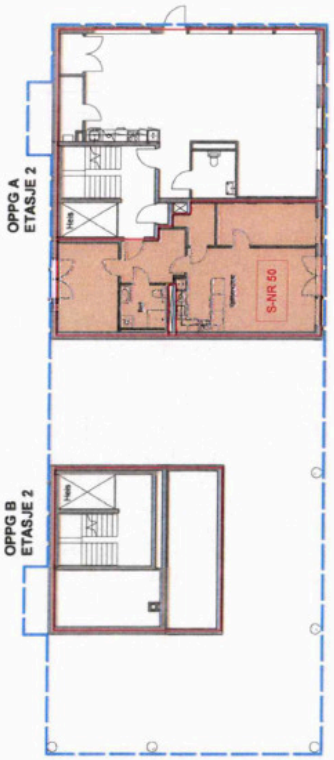




Oslo Plan- og bygningsetaten

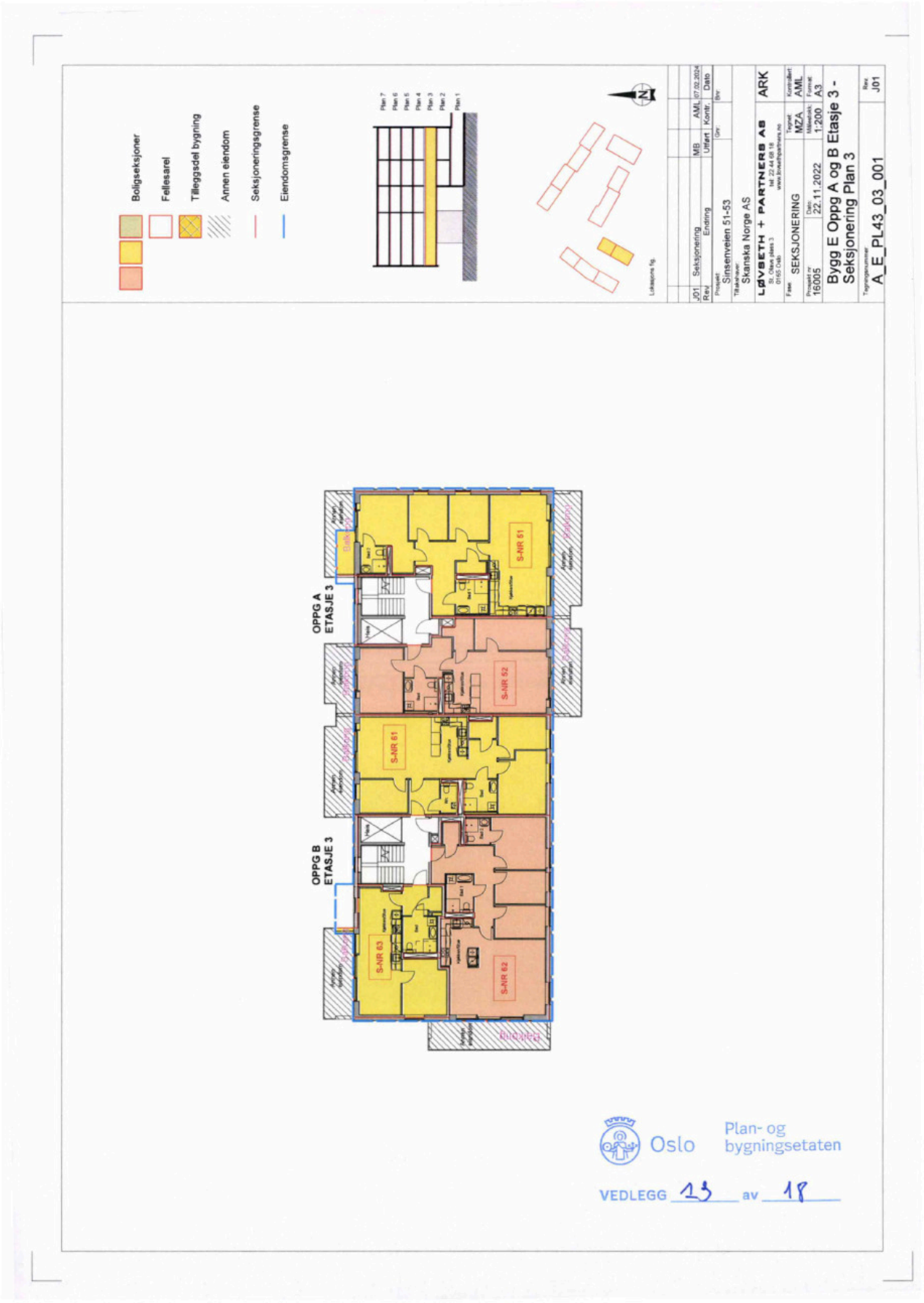
VEDLEGG 11 av 18





Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 12 av 18


Boligseksjoner
Fellesareal
Tilleggsdel bygning
Annen eiendom
Seksjoneringsgrense
Eiendomsgrense
Plan 7
Plan 6
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
J01 Seksjonering MB AML 07.02.2024
Rev Endring Utført Kontr. Dato
Prosjekt: Sinsenveien 51-53
Gnr: Bnr:
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
LØVSETH + PARTNERS AS
ARK
Kontrollert: AML
Tegnet: MZA
Format: A3
Prosjekt nr: 16005
Dato: 22.11.2022
Målestokk: 1:200
SEKSJONERING
Bygg E Oppg A og B Etasje 3 - Seksjonering Plan 3
Rev: J01
Tegningsnummer: A_E_PL43_03_001
OPPG A ETASJE 3
OPPG B ETASJE 3
S-NR 61
S-NR 62
S-NR 61
S-NR 63
S-NR 62
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 13 av 18

Boligseksjoner
Fellesareal
Tilleggsdel bygning
Annen eiendom
Seksjoneringsgrense
Eiendomsgrense

Plan 7
Plan 6
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato
J01	Seksjonering	MB	AML	07.02.2024

Prosjekt: Sinsenveien 51-53
Gnr: Bnr:
Tiltakshaver: Skanska Norge AS

LØVSETH + PARTNERS AS
Arkitekter MNAL
Bygdøy Allé 3
0163 Oslo
www.lovsethpartners.no

ARK

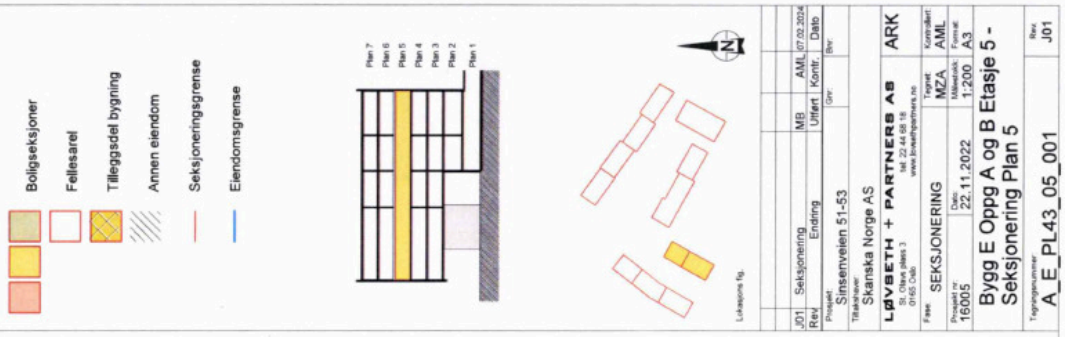
Fase: SEKSJONERING
Tegnet: MZA
Kontrollert: AML
Dato: 22.11.2022
Målestokk: 1:200
Format: A3
Prosjekt nr: 16005

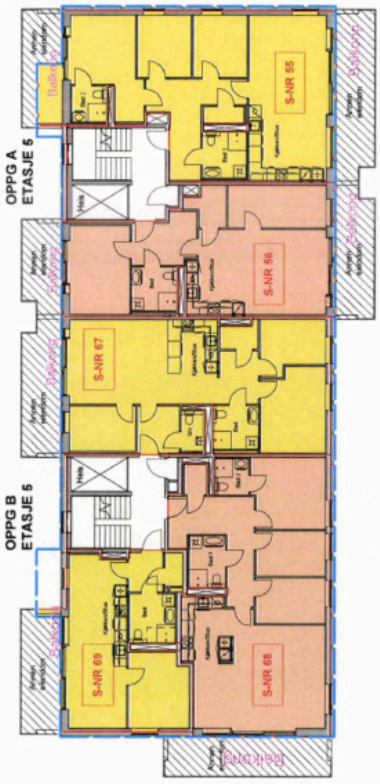
Bygg E Oppg A og B Etasje 4 - Seksjonering Plan 4

Tegningsnummer: A_E_PL43_04_001
Rev: J01

OPPG A ETASJE 4
OPPG B ETASJE 4
S-NR 53
S-NR 54
S-NR 64
S-NR 66
S-NR 65
Balkong
Fellesareal

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 14 AV 18

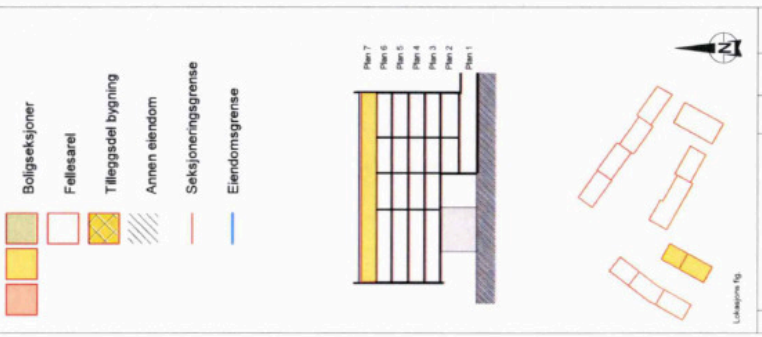




Oslo Plan- og bygningsetaten

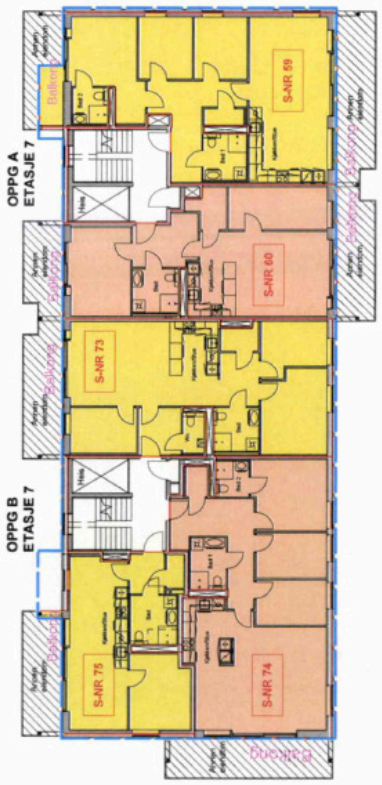
VEDLEGG 15 av 18


Boligseksjoner
Fellesareal
Tilleggsdel bygning
Annen eiendom
Seksjoneringsgrense
Eiendomsgrense
Plan 7
Plan 6
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
J01 Seksjonering MB AML 07.02.2024
Rev Endring Utført Kontr. Dato
Prosjekt Sinsenveien 51-53
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
LØVSETH + PARTNERB AS
ARK
Fase SEKSJONERING
Tegnet MZA
Kontrollert AML
Prosjekt nr 16005
Dato 22.11.2022
Målestokk 1:200
Format A3
Bygg E Oppg A og B Etasje 6 - Seksjonering Plan 6
Tegningsnummer A_E_PL43_06_001
Rev J01
OPPG A ETASJE 6
OPPG B ETASJE 6
S-NR 67
S-NR 58
S-NR 70
S-NR 72
S-NR 71
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 16 av 18



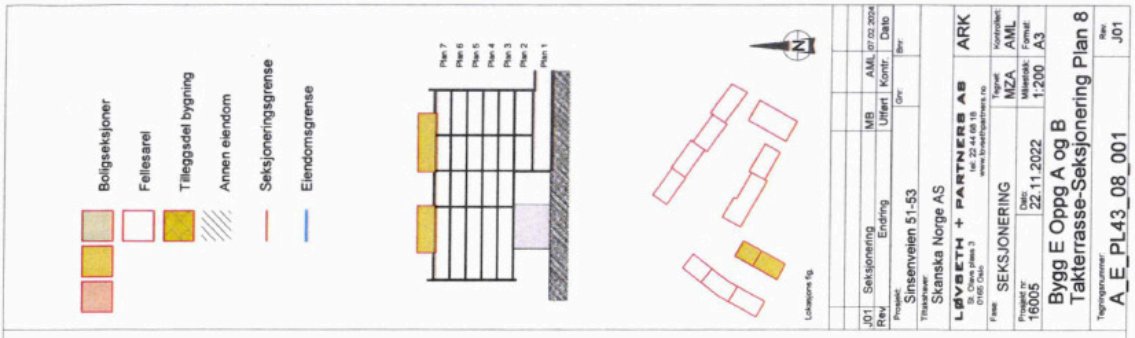
Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato
J01	Seksjonering	MB	AML	07.02.2024

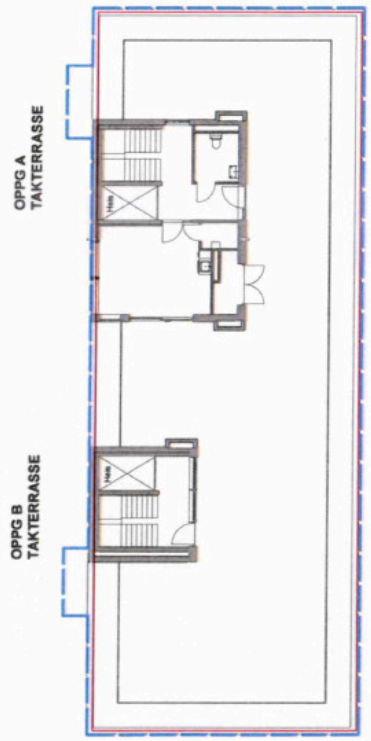
Prosjekt: Sinsenveien 51-53
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
LØVSETH + PARTNERS AS
tel: 22 44 18 18
www.lovsethpartners.no
ARK
Fase: SEKSJONERING
Tegnet: MZA
Kontrollert: AML
Prosjekt nr: 16005
Dato: 22.11.2022
Målestokk: 1:200
Format: A3
Bygg E Oppg A og B Etasje 7 - Seksjonering Plan 7
Tegningsnummer: A_E_PL43_07_001
Rev: J01



Oslo Plan- og bygningsetaten

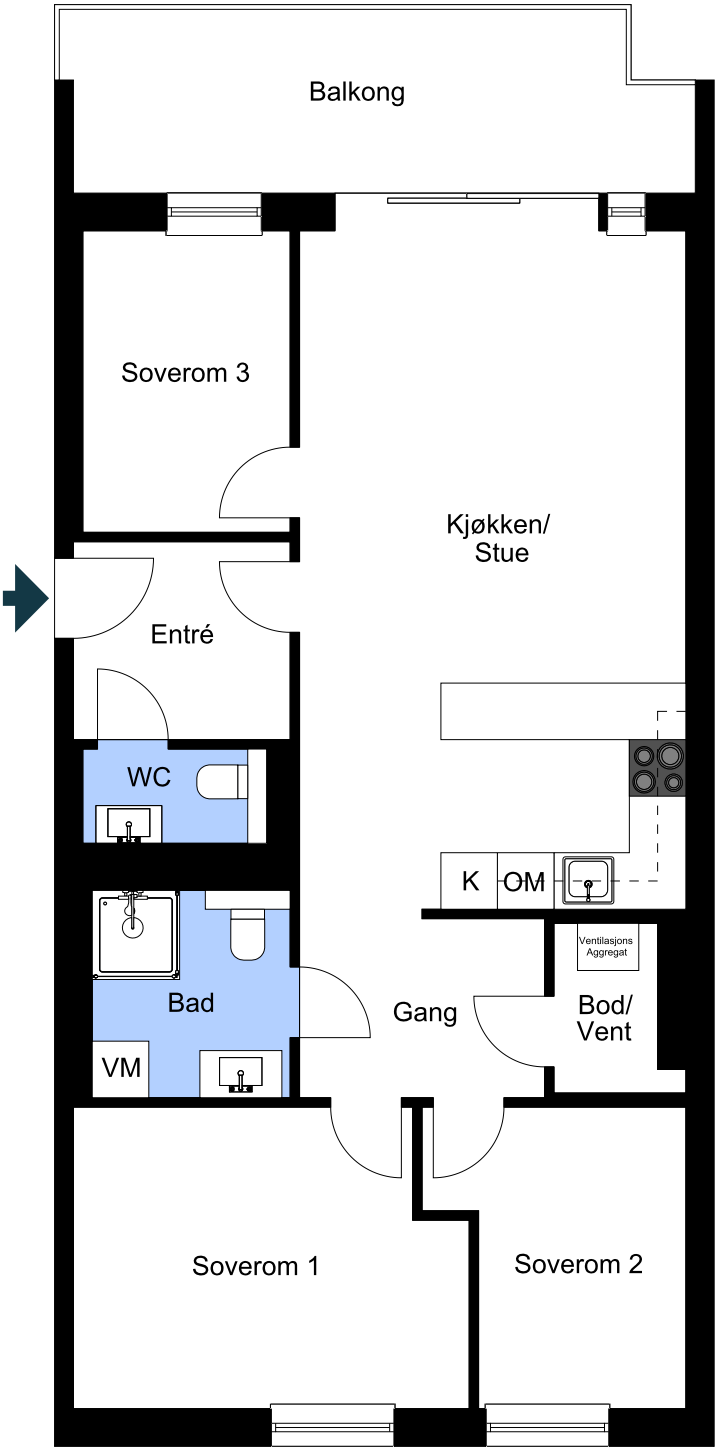
VEDLEGG 17 av 18





Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 18 av 18



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210254
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 7. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	03.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SINSENVEIEN 51F
Postadresse:	0585 OSLO
Matrikkel:	0301-83/552

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210254

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



H01	Som bygget	AML	ML	30.10.25
G02	Underlag AMJ-behandling, detaljhenvisning	MB	AML	09.08.23
G01	Oversiktstegning for detaljhenvisning	MZA	AML	28.04.22
D02	Søknad om endring av gitt rammetillatelse	MB	AML	10.12.21
D01	Søknad om rammetillatelse	MB	AML	01.12.20
B01	Kalkyleunderlag	AML	ML	15.11.19
A03	Illustrasjonsplan til regulering revidert	AML	ML	10.02.19
A02	Illustrasjonsplan til regulering	AML	ML	11.04.18
Rev.	-	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: A_0_PL10_07_001 Rev.

PROSJEKTERENDE FORMANN

ARK	Løvseth + Partnere AS St. Olavs plass 3, 0165 Oslo		Tel : 22 44 68 18
RIB	-	-	Tel : -
RIV	-	-	Tel : -
RIE	-	-	Tel : -
IARK	-	-	Tel : -
RIBR	-	-	Tel : -
RIAK	-	-	Tel : -
LARK	-	-	Tel : -
RIG	-	-	Tel : -

Lokasjonsfig.

Prosjekt: Sinsenveien 51-53 Gnr/Bnr: 83/61

Tiltakshaver: Skanska Norge AS

LØVSETH + PARTNERE AS
St. Olavs plass 3
0165 Oslo
tel: 22 44 68 18
www.lovsethpartners.no
ARK

Fase: AS BUILT		Tegnet: MB	Kontrollert: AML
Prosjekt nr.: 16005	Dato: 18.05.2017	Målestokk: 1:250	Format: A1

Plan c+139,5/c+140,5/c+141

Tegningsnummer: A_0_PL10_07_001 Rev.: H01



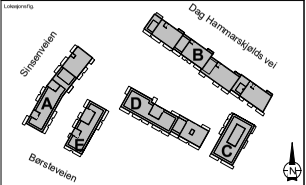
0 5 10 15 20 25

D02	Søknad om endring av gitt rammetillatelse	MB	AML	10.12.20
D01	Søknad om rammetillatelse	MB	AML	01.12.20
B01	Kalkyleunderlag	AML	ML	15.11.19
A03	Illustrasjonsplan til regulering revidert	AML	ML	10.02.19
A02	Illustrasjonsplan til regulering	AML	ML	11.04.18
A01	Skisseprosjekt	AML	ML	07.07.17
Rev	-	Utført	Kontr	Dato

Tegningsnummer: A_0_PL10_07_001 — Rev: D02

Ansvarlig prosjekterende arkitekter:
ARK Løvseth + Partnere AS St. Olavs plass 3, 0165 Oslo — Tel: 22 44 68 18
RIB - - Tel: -
RIV - - Tel: -
RIE - - Tel: -
IARK - - Tel: -
RIBR - - Tel: -
RIAK - - Tel: -
LARK - - Tel: -
RIG - - Tel: -

Lokasjonsfig.



Prosjekt: Sinsenveien 51-53 — Gnr/Bnr: 83/61, 83/399, 83/501, 83/397

Tiltakshaver: Skanska Norge AS

LØVSETH + PARTNERE AS — ARK
St. Olavs plass 3, 0165 Oslo — tel: 22 44 68 18, www.lovsethpartners.no

Fase: RAMMESØKNAD		Tegnet: MB	Kontrollert: AML
Prosjekt nr: 16005	Dato: 18.05.2017	Målestokk: 1:250	Format: A1

Plan c+139,5/c+140,5/c+141

Tegningsnummer: A_0_PL10_07_001 — Rev: D02

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210254
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	03.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SINSENVEIEN 51F
Postadresse:	0585 OSLO
Matrikkel:	0301-83/552

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210254

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

LØVSETH + PARTNER AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202101480 - 127 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Hannah Waaler Koppang	Dato: 22.05.2025

Adresse:	SINSENVEIEN 51 - 53	Eiendom:	83/61/0/0
Tiltakshaver:	SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS	Søker:	LØVSETH + PARTNER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse del 6 - Sinsenveien 51 - 53

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse deler av tiltaket, som vi mottok 25.04.2025. 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 bygg E med tilhørende uteoppholdsarealer, samt resterende deler av garasjeanlegget. Brukstillatelsen gjelder ikke for barnehagen i bygg E med tilhørende uteoppholdsarealer.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt at alle arbeider innenfor delen av tiltaket som det søkes om midlertidig brukstillatelse for er avsluttet.

Ansvarlig søker har oppgitt at følgende arbeider gjenstår for barnehagen med uteoppholdsarealer:

- Fallunderlag for lek
- Fast dekke
- Lekeutstyr
- Planter

- Kanter og gjerder

Gjenstående arbeider skal være utført innen 23.05 2025. Midlertidig brukstillatelse for denne delen av tiltaket vil bli omsøkt i en egen søknad i uke 24/25 – 2025. Barnehagens uteoppholdsarealer er stengt av frem til det foreligger midlertidig brukstillatelse for denne delen av tiltaket.

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:

- 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.

- 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 på østsiden av Sinsenveien langs Felt 1 (ved søknad om ferdigattest for hus A)

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gang/sykkelveg samt gatetun ut mot Dag Hammarskjølds vei innenfor planområdet (ved søknad om ferdigattest for hus C)

- bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjon er mottatt skal legges ved anmodning til PBE om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
    - Før det gis midlertidig brukstillatelse for hus D på Felt 1 skal park innenfor planområdet være opparbeidet, jf. reguleringsbestemmelsene § 6.3 i S-5102
    - Det er innvilget dispensasjon knyttet til rekkefølgekravet. Kravet utsettes til 15.12.2025, og skal være oppfylt ved søknad om ferdigattest.

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
Hanna Aanensen - for fungerende enhetsleder Celine Jødal

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/09089-12	Hannah Waaler Koppang	02.12.2025

Adresse: Sinsenveien 51E
Eiendom: 83/549
Ansvarlig søker: Løvseth og Partnere AS
Tiltakshaver: SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS

Ferdigattest – Sinsenveien 51 - 53

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boliger med barnehage, uteoppholdsarealer, parkeringskjeller og felles torg, mottatt 10.11.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

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

Ansvar

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

Andre forhold

Den 06.03.2025 ga Plan- og bygningsetaten midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse § 6.3 tredje ledd om opparbeidelse av park for et areal tilsvarende 166 m^2 innenfor planområdet. Dispensasjonen ble gitt fram til 15.12.2026. I søknaden om ferdigattest er det bekreftet av ansvarlig søker at parken nå er ferdig opparbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 10.11.2025.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 20.11.2025.

Saksinnsyn

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

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

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Celine Jødal
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plan_takterrasse_-_Bygg_A
Landskapsplan
Plan_-_Illustrasjon_av_sikringsnett_over_barnehage_1
Plan_-_Illustrasjon_av_sikringsnett_over_barnehage_2
Illustrasjon_-_Inngang_p-kjeller
Illustrasjon_-_Inngang_sykkel_parkering
Illustrasjon_-_Murer_ramper_trapper_mellom_hus_A_og_E
Planteplan
Snitt_gjennom_murer_og_ramper_mellom_hus_A_og_E
Plan-_og_profil_60000_avkjørselsplan
Lengdesnitt_gårdsrom
Illustrasjonsplan-BGF
Situasjonsplan
Plan_takterrasse_-_Bygg_C
Plan_takterrasse_-_Bygg_D

Plan_takterrasse_-_Bygg_E
Gjennomføringsplan
Plan c+118,5
Plan c+121,5
Plan c+124,5/c+125
Plan c+127,5/c+128,5/c+129
Plan c+130,5/c+131,5/c+132
Plan c+133,5/c+134,5/c+135
Plan c+136,5/c+137,5/c+138
Plan c+139,5/c+140,5/c+141
Plan c+142,5/c+143,5/c+144
Plan c+146,5/c+147
Plan c+149,5
Plan tak
Fasader Bygg A
Fasader Bygg B - 1
Fasader Bygg B - 2
Fasader Bygg C
Fasader Bygg D
Fasader Bygg E
Snitt A-B-C-D Bygg A
Snitt A-B-C-D Bygg B
Snitt A-B-C Bygg C
Snitt A-B-C-D Bygg D
Snitt A-B-C Bygg E

Mottakere:
Løvseth og Partnere AS, Anne-Marie

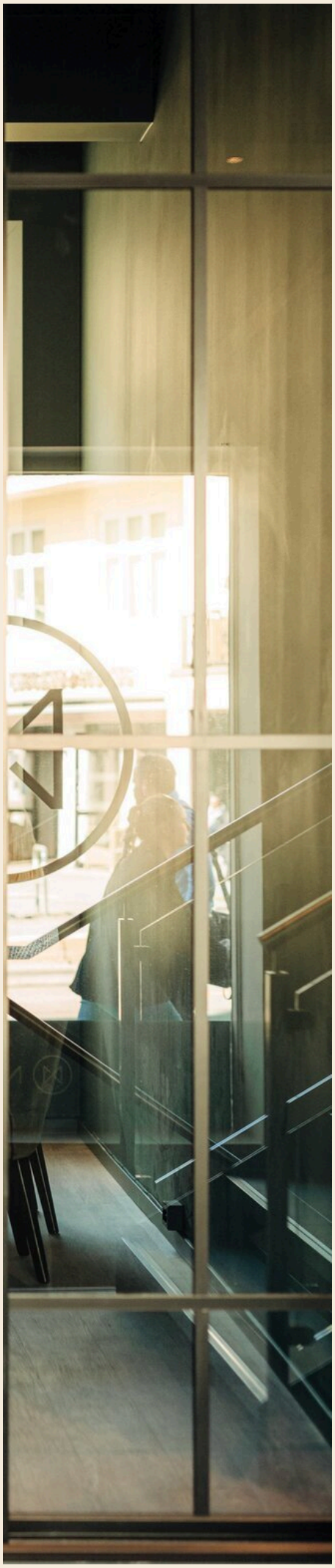
Kopi til:
SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS, Helge Hogstad

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0244/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sinsenveien 51F 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 552, snr 73 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Isan Kvamme Alim
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712



Jonas Frydenlund
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
j.frydenlund@nordvikbolig.no
901 21 481

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: