NORDVIK

Sinsenveien 53A

3 soverom | 97 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sinsenveien 53A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
37	Om boligen
49	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
124	Kontaktinfo
127	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.06.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv 4-roms med stor stue | Gode solforhold og utsikt| 2 bad | HTH kjøkken | Hovedsoverom med en-suite bad | P-leie

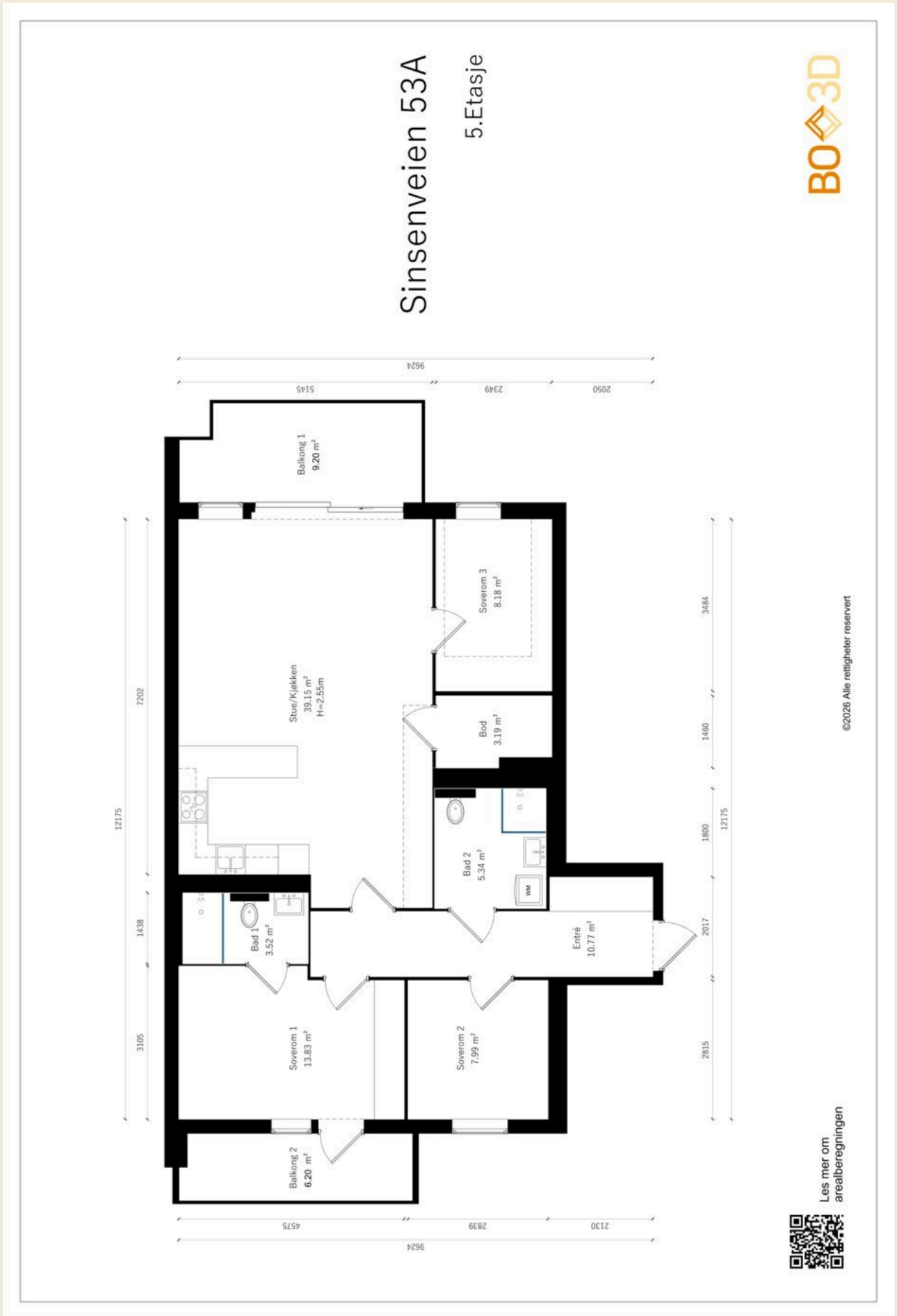
Prisantydning	**10 200 000,-**
Omkostninger	**256 090,-**
Totalpris	**10 456 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 165,-**
BRA-i	**97 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Sinsenveien 53A. Dette er en lys og moderne 4-roms leilighet fra 2023, beliggende i det attraktive boligprosjektet Borgen.
Den har veldig god intern beliggenhet med bl.a. nydelig utsikt mot Holmenkollen samt svært gode solforhold.
Planløsning er gjennomgående, med balkong på hver side, sånn at her kan du "følge" solen fra tidlig morgen til kveld.
Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og har heisadkomst.

Kort fortalt:
* Utrolig flott og moderne 4-roms med god standard
* Stor åpen stue-/kjøkkenløsning på nesten 40 kvm.
* Meget god planløsning og fine materialvalg
* Nybyggaranti til 2028
* Lekkert kjøkken fra HTH
* Vannbåren gulvvarme
* Felles takterrasse og lekerom
* Kjellerbod på ca. 5 kvm
* Kun TG1
* Garasjeleie
* Kort vei til et bredt service- og kollektivtilbud

Planløsning





























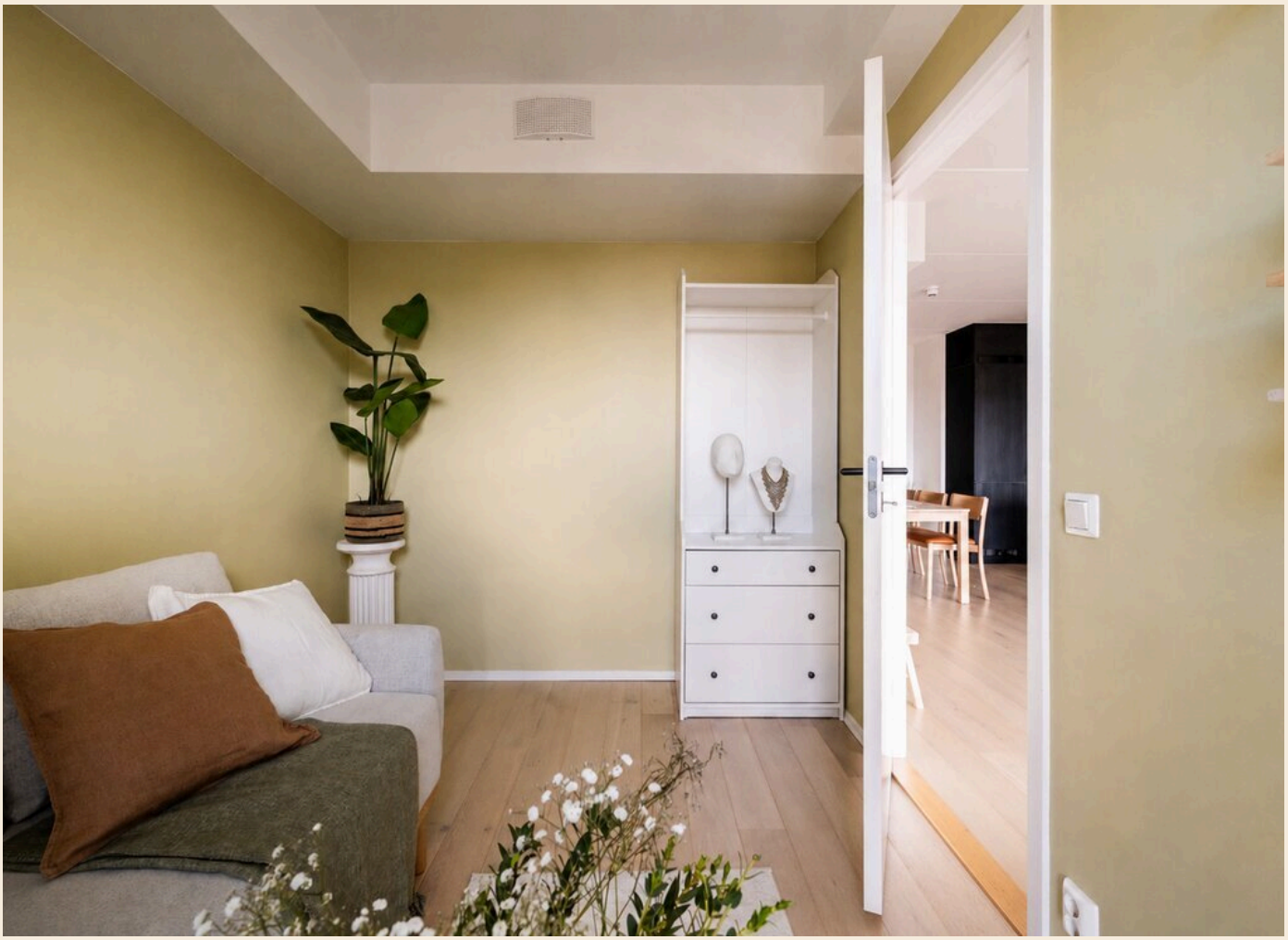








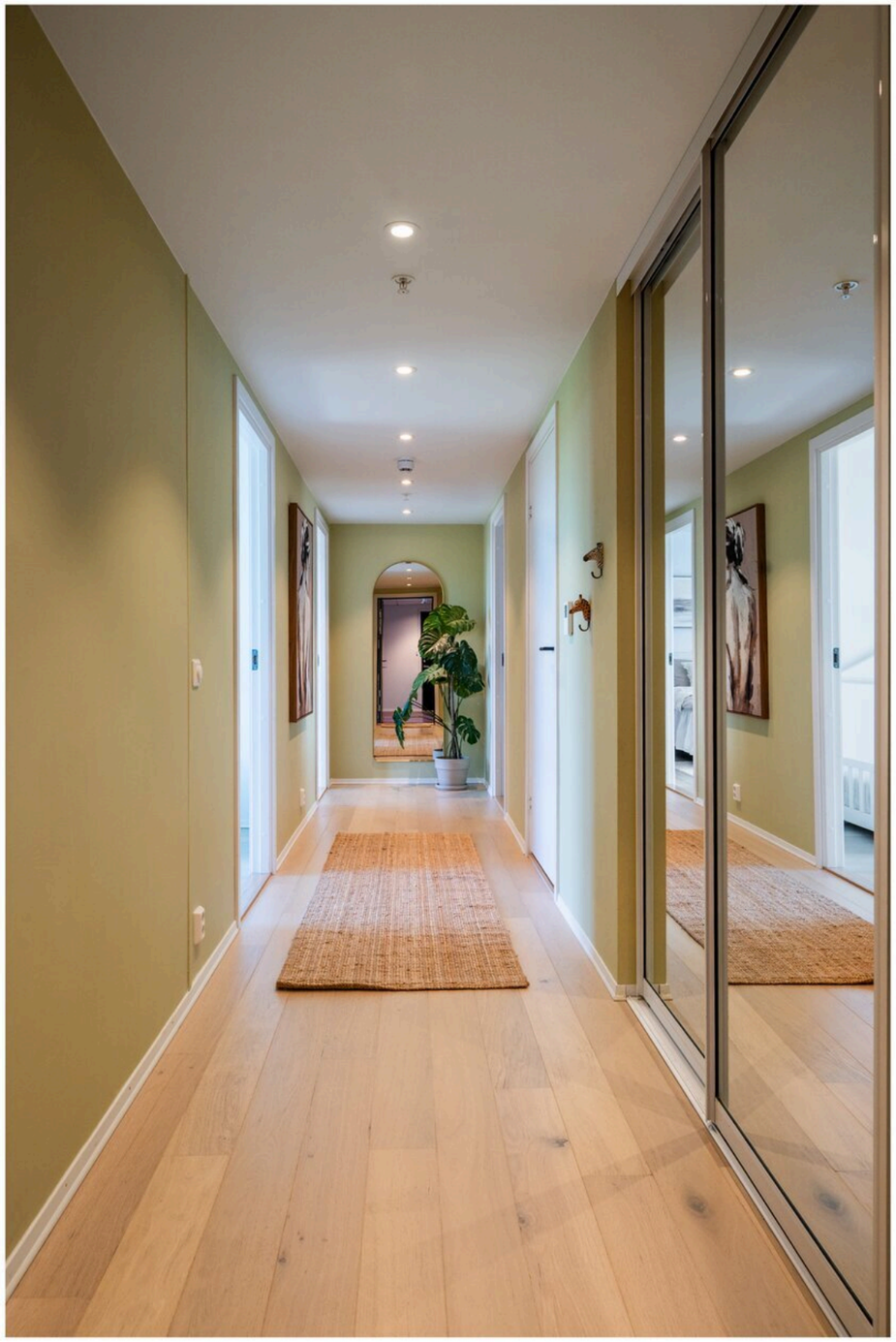


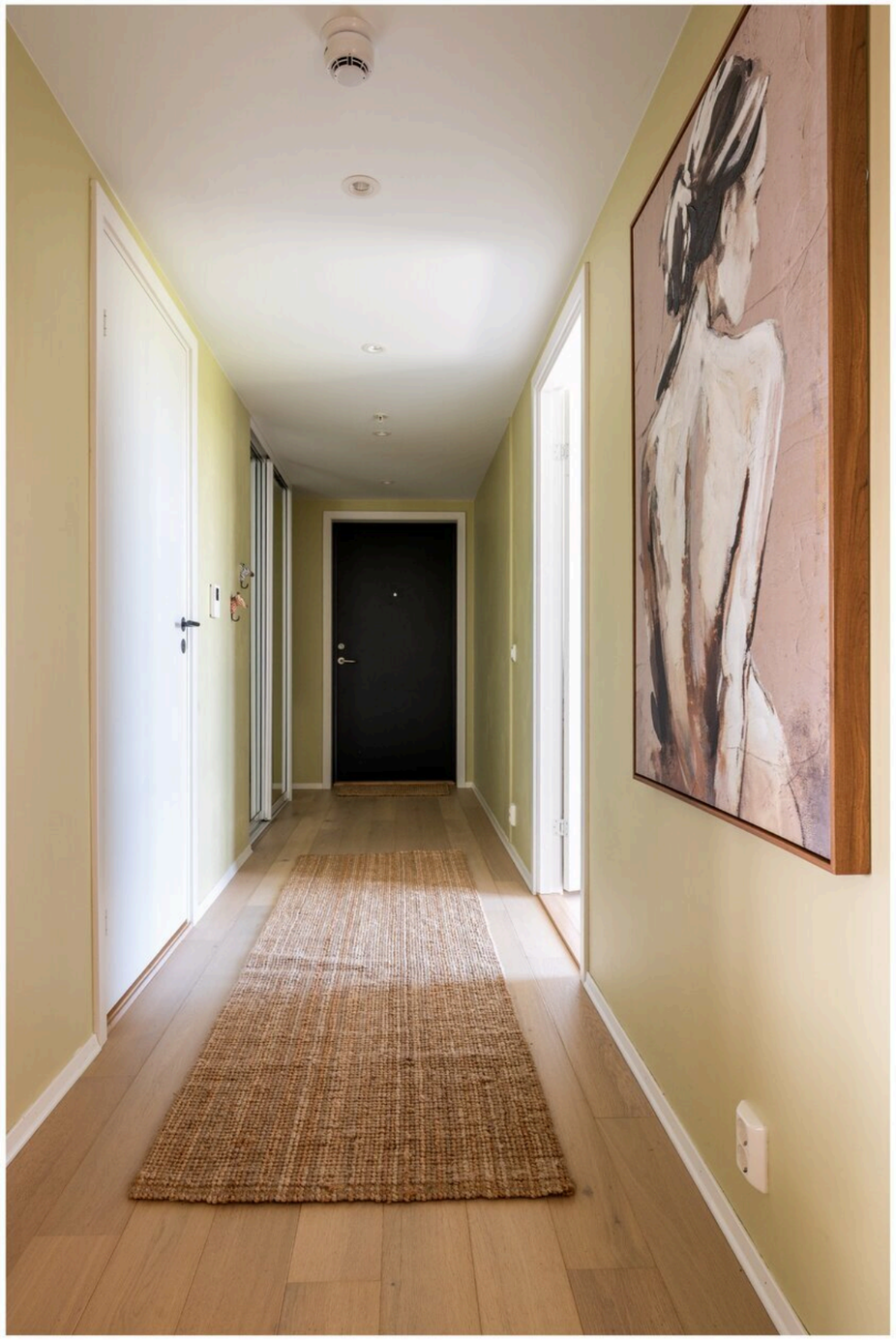







LG
DRYER
WASHER
























T-bane
park
park
matbutikk

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
21-0131/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sinsenveien 53A, 0585 OSLO
Gnr 83, bnr 551, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Joakim Næss
Sandra Caroline Hansen

Kjøpesum og omkostninger
10 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
255 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
256 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
269 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 456 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 469 090,- (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
2023

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 102 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Bad gang, bod, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, bad soverom
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 15 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Himlingshøyde er ca. 255 cm. i stuen. Ca. 221 cm. i gangen.

To balkonger (TBA) avrundet til 9 og 6 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med Borgen 1 og s. nr. 11. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling

Standard
Leiligheten har en svært gjennomtenkt og familievennlig planløsning hvor hver kvadratmeter er utnyttet på en effektiv måte. Den romslige stuen er boligens naturlige samlingspunkt, med god plass til både sofagruppe, spisebord og sosiale sammenkomster. Store vindusflater og gode solforhold bidrar til en lys og luftig atmosfære gjennom store deler av dagen.

Hovedsoverommet har direkte adkomst til eget bad, noe som gir en komfortabel og privat hotellfølelse i hverdagen. Leiligheten disponerer også et ekstra bad,

som gir en praktisk løsning for både familier og gjester. Soverommene er plassert på en måte som passer godt for barnefamilier, med nærhet mellom hovedsoverom og barnerom.

I tillegg finnes en innvendig bod som egner seg godt til oppbevaring eller hobbyrom. Boligen oppleves generelt som svært funksjonell med gode oppbevaringsmuligheter og fleksible bruksområder.

Sameiet tilbyr en rekke attraktive fellesfasiliteter som kan reserveres gjennom beboerappen, herunder fellesrom, takstue og grillområder. Det er også tilgang til gjesteparkering, mulighet for leie av bil og sykkel, samt et aktivt og inkluderende bomiljø hvor beboerne enkelt kan komme i kontakt med hverandre.

Området er kjent for sitt gode naboskap og en variert beboersammensetning med både barnefamilier og eldre. Her bor du i et trygt og etablert nærmiljø med et bredt utvalg av servicetilbud, butikker, kaféer og restauranter i umiddelbar nærhet.

Løren er et levende og populært boligområde med et rikt aktivitetstilbud gjennom hele året. I nærområdet arrangeres blant annet markedsdager, sesongaktiviteter, kulturarrangementer og ulike familieaktiviteter som bidrar til et aktivt og hyggelig nærmiljø.

Beliggenheten er svært sentral med kort vei til kollektivtransport. Flybussen har holdeplass i nærheten og gir enkel adkomst til Oslo lufthavn, mens bussforbindelser og øvrig kollektivtilbud gjør det enkelt å komme seg til både sentrum, Storo og øvrige deler av byen. Samtidig er boligen godt skjermet, med gode lydisolerende kvaliteter som bidrar til et rolig innemiljø.

For tur og rekreasjon er både Grefsenkollen og Valle Hovin lett tilgjengelig.

Nærmere innhold:

Stue:
Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning og får godt med naturlig lys fra generøse vindusflater. De store vindusflatene i kombinasjon med en meget god takhøyde (ca. 2,55 m) gir en lys og luftig romfølelse. Rommet har 1-stavs parkett på gulv og overflater malt i moderne fargevalg. Stuen har gode innredningsmuligheter med plass til både sofagruppe og tilhørende møblement. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper et sosialt og hyggelig allrom.

Kjøkken:
Det flotte og lekre kjøkkenet er fra HTH og har rikelig med både benke- og skapplass. Av integrerte hvitevarer medfølger platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap ved salget.

Balkong 1:
Fra stuen er det utgang til en herlig sydvestvendt balkong på ca. 9 kvm. Her er det meget gode solforhold gjennom store deler av dagen, samt flott utsikt mot blant annet Holmenkollen. Balkongen er et perfekt sted å tilbringe varme sommerdager.

Selger opplyser om sol fra soloppgang til ca. kl. 10:00 på balkongen ut fra hovedsoverommet og fra ca. 11:00 til 19:00 på den andre balkongen sommertid.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er også rikelig med garderobeplass langs hele den ene veggen.

Balkong 2:
Fra hovedsoverommet er det utgang til boligens andre balkong. Balkongen er nordøstvendt, ca. 6 kvm stor, og har fin utsikt mot Grefsenkollen, Årvoll, Refstad og Økern. Her er det plass til både kafésett og beplantning.

Bad:
Boligen har totalt to bad. I tilknytning til hovedsoverommet ligger det ene badet, som er stilig og tidløst innredet. Hovedbadet ligger ved entreen og er innredet med delikate fliser samt downlightsbelysning i himlingen.

Innvendig bod:
I tilknytning til den åpne stue- og kjøkkenløsningen ligger det en praktisk innvendig bod, perfekt til oppbevaring av tørrvarer, støvsuger og annet ønskelig.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon, noe som bidrar til et godt inneklima og bomiljø.

Parkering
Nåværende eier leier i dag garasjeplass i Løren garasjelag. Kjøper kan om ønskelig overta leieforholdet.

Det er også tidvis mulighet for leie og kjøp av parkeringsplass internt på Borgen.

Beboere har tilgang til bildelingstjeneste via Otto. Bilene har fast oppstillingsplass i garasjen på nr. 114 og 115 og er kun tilgjengelig for beboere i Borgen. Booking skjer via app-løsning.

Eller er 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/.

Modernisering og påkostninger
Tilvalg: Vegg bak tv er forsterket, svart matt dørhåndtak, avfallssortering, glassvindu på dør inn til stue.
Satt inn etter overtagelse: Garderobeskap i gangen fra Garderobemannen

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

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: 2- lags glass på soveromssiden og 3- lags på stuesiden i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Dører: Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Soverom: Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 122 cm. Balkongen er på ca. 6 m². Det er lys med integrerte stikkontakter på balkongen.

Balkongen er omtrent nordøstvendt.

Stue: Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 122 cm. Balkongen er på ca. 9 m². Det er lys med integrerte stikkontakter på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i stue.

Største skjevhet er målt til ca. 1 mm. gjennom hele gangen og ca. 3 mm. i stuen. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater. Noen mindre avvik er helt normalt.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

· Vaskemaskin og tørketrommel
· Klesskap på soverom
· Knagger i gang med dyrehoder
· Bildelister, vegghylle, vitrineskap og bokhylle
· Speil
· Gardinstenger og gardiner
· Lamper (unntatt fastmonterte spotter og belysning på bad)

Klesskap på soverom samt gardinstenger og gardiner kan eventuelt inngå etter nærmere avtale.

Medfølger:
- Integrerte hvitevarer, garderobe fra Garderobemannen i entré.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Vannbåren fjernvarme.

Fjernvarme og kaldtvann faktureres direkte til seksjonseier.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 3441 kWh | Strømkostnad forrige år: 3441 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 165,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel tv og internett grunnpakke, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, generell drift og vedlikehold av sameiet.

Herav:

Felleskostnader likt fordelt 345 kr
Bredbånd 299 kr
Felleskostnader brøkfordelt 3 521,10 kr

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Eiendomsskatt
Kr 2 667,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 310 483,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 241 930,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Sameiet

Navn og orgnr.
Borgen 1 Boligsameie, orgnr. 932447924

Om sameiet
Sameiets navn er Borgen 1 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.10.2023.

Sameiet består av 154 boligseksjoner på eiendommen gnr. 83, bnr. 551 i Oslo kommune.
Boligseksjonene er fordelt i to leilighetsbygg på to teiger, henholdsvis Bygg B og Bygg C.

Takterrasse beliggende på Bygg C, inkludert tilgang til felles takstue med fasiliteter, er felles for alle seksjonseiere i Sameiet.
Styret organiserer drift og regler for bruk av dette.

Sykkelverksted beliggende i Bygg C er felles for alle seksjonseiere i Sameiet. Det er lagt opp til romslige arealer for sykkelparkering, reparasjon og vask av sykkel, smøring av ski, oppbevaring og egne låsbare skap for lading av batterier til el-sykkel samt flere parkeringsplasser for transport- og familiesykler.
Arealene for sykkelparkering er lokalisert lett tilgjengelig i tilknytning til gårdsrommet. I plan 1 er det dessuten avsatt et eget rom til oppbevaring av barnevogner og gåstol/rullestol.

Rabattert bilutleie i sameiets fellesanlegget. Bilene står plassert i garasjeanlegget i 1.etasje.

Hva skjer i sameiet?

Styret har innhentet tilbud på overvåkningskamera der det er nødvendig i alle bygg.
Styret regulerer hvilken type og leverandør/merke av innglasset balkong som sameierne kan benytte og betale fra egen lomme.
Styret vurderer smørestativ til ski nærmere sesong og eventuelt går til innkjøp av utstyr.
Styret innhenter tilbud på vasking av høyvindu og beløpet fordeles mellom de som har høye vinduer som ikke kan åpnes.

Regnskap / kostnadsøkninger
Regnskapet for år 2023 viste et overskudd på kr. 339.921,-. Overskuddet ble foreslått overført til sameiets egenkapital.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Nei.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskapet.

Fellesformue
Kr 23 659,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.25 var 2 662 773 kr. For 2026 er det budsjettert med et årsresultat på 857 740 kr.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger/private terrasser. Det er kun anledning til å bruke elektrisk-/gassgrill på balkonger/private terrasser.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboere må påregnes dugnader.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Se husordenreglene § 8. Dyrehold for ytterligere informasjon.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8726109

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 939 kvm (Eiertomt)
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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Løren – et moderne og populært boligområde som kombinerer urbane kvaliteter med rolige og grønne omgivelser. Her bor du med kort vei til et rikt servicetilbud, gode kollektivforbindelser, hyggelige møteplasser og flotte rekreasjonsområder.

Løren har de siste årene utviklet seg til å bli et av Oslos mest etterspurte boligområder, med en god blanding av mennesker i ulike aldre og livsfaser. Området byr på et hyggelig og inkluderende bomiljø, samtidig som beliggenheten gir enkel tilgang til både sentrum og marka.

Løren Torg fungerer som et naturlig samlingspunkt i området og byr på et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner du blant annet en stor og velassortert Meny med ferskvaredisk, apotek, Norli bokhandel, blomsterbutikk, frisør og flere hyggelige serveringssteder. Fryd byr på en populær uteservering på torget i sommerhalvåret, mens restauranter som Sanjay's og Kai Izakaya tilbyr spennende matopplevelser. I tillegg finnes blant annet Peppes Pizza, Dominos og Umai Sushi i nærområdet.

For daglige gjøremål finnes det flere dagligvarebutikker innen kort gangavstand, inkludert søndagsåpne alternativer. På Løren finner du blant annet Meny, Rema 1000, Coop Extra, Joker og Spar på Vinslottet.

Økern Portal har ytterligere styrket området med flere serveringstilbud, arbeidsplasser og sosiale møteplasser. Her finner du blant annet en imponerende takterrasse på ca. 13 000 m² med flott utsikt over byen, samt Radisson RED med restaurant og serveringstilbud.

Kun få minutter unna ligger også Vinslottet – et arkitektonisk særpreget bygg som tidligere huset Vinmonopolets produksjonslokaler. I dag er bygget transformert til et moderne nærsenter med blant annet Spar, frisører, interiørbutikker, optiker og flere populære serveringssteder. Her finner du blant annet Sugar & Spice, 8 Fish Sushi, Hasle Linie Gastropub og W.B. Samson, hvor flere av stedene også har hyggelige uteserveringer.

På Hasle finner du ytterligere servicetilbud med blant annet Vinmonopol, butikker og spisesteder.

Kafeer og serveringssteder i nærområdet:

* W.B. Samson
* Kaffebrenneriet
* Baker Hansen
* Baker Nordby
* Fryd
* Kai Izakaya
* Sanjay's (indisk)
* Hasle Linie Gastropub

Fritid, aktivitet og trening:
Løren byr på svært gode aktivitetsmuligheter for både små og store. I nærområdet finner du flere treningssentre, blant annet STERK, Studio Jobbsprek, CrossFit Løren og SATS på Hasle. I tillegg finnes gode muligheter for tennis og padel.

For barnefamilier er området svært godt tilrettelagt med

flere parker, lekeområder og møteplasser. På Vinslottet ligger Lille Lab, som er et populært samlingssted for småbarnsfamilier med barn fra 0–6 år.

Det er kort vei til flere grønne lunger som Lørenparken, Frydenbergparken med vannspeil og flotte uteområder, Sinsenparken og Torshovdalen. For større naturopplevelser ligger Lillomarka innen rekkevidde med flotte turstier om sommeren og skiløyper om vinteren.

Løren idrettspark gir gode aktivitetsmuligheter med fotballbaner, hall og ishall. Området er under videre utvikling med planer om ytterligere oppgradering av idretts- og aktivitetsfasiliteter.

Løren aktivitetspark og flerbrukshall gir et variert tilbud for hele familien. Flerbrukshallen har en fleksibel spilleflate til blant annet volleyball, badminton, basket og håndball, samt arealer for dans, kampsport, styrketrening og sosiale aktiviteter. Utendørsområdet byr på blant annet klatrevegger, trampoliner, bordtennis, minigolf og flere hyggelige møteplasser.

Kollektivtransport:
Løren har svært gode kollektivforbindelser med både T-bane og buss innen kort gangavstand. Fra Løren T-banestasjon kommer du deg enkelt både til sentrum, Majorstuen, Storo og marka. Det er også kort vei til Hasle T-banestasjon og Sinsen kollektivknutepunkt med buss, trikk og T-bane.

Flybussen stopper også på Løren, og området har flere bysykkelstasjoner for deg som ønsker en enkel og miljøvennlig transportform.

Omtrentlig reisetid med T-bane fra Løren:

* Ca. 4 minutter til Storo
* Ca. 14 minutter til Majorstuen
* Ca. 16 minutter til Nationaltheatret / Aker Brygge

Det er også kort vei til Handelshøyskolen BI på Nydalen og enkel forbindelse til Universitetet i Oslo på Blindern.

Løren kort oppsummert:

* Attraktivt og moderne boligområde
* Rolig og hyggelig bomiljø
* Kort vei til sentrum og marka
* Meget gode kollektivforbindelser
* Flere parker og grøntområder
* Stort utvalg av butikker, restauranter og kafeer
* Gode aktivitetstilbud for både barn og voksne

På Løren får du en fin kombinasjon av urbane kvaliteter og tilbaketrukne omgivelser – med alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren.

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.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære) /kontor/ bevertning, iht. reguleringsplan S-5102, datert 16.12.20.

Området rundt Løren og Økern er under stor utvikling.

På Aker sykehus, som ligger i nærområdet, er utbyggingen av sykehusområdet godt i gang.

Det er besluttet å oppgradere Lørenveien på strekningen fra Lørenvangen til Sinsenveien. Arbeidene innebærer generell opprusting av gatesnittet, med vekt på sykkelanlegg, overvannshåndtering og gateutforming. Les mer på: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/oppgradering-av-lorenveien-pa-strekningen-fra-lorenvangen-til-sinsenveien/

Det er pågående sak i Sinsenveien med oppgradering av veien mellom Lørenveien og Dag Hammarskjölds vei. Veistrekningen skal oppgraderes med sykkelfelt og fortau i begge retninger. Det foreligger igangsettingstillatelse datert 12.12.25.

I Lørenvangen 22/Peter Møllers vei 13 skal det føres opp nye boliger (Telekvartalet).

Det er en pågående byggesak i Lørenvangen 25 vedrørende oppføring av to leilighetsbygg med saksnummer 202550349 og 2025/07921. Det ble gitt rammetillatelse den 27.10.2025. Det foreligger tillatelse til riving av eksisterende bygg under saksnummer 202550624 og 2025/14015.

Planer med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

301/83/551/11:
21.01.1969 - Dokumentnr: 1136 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:551
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:551
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1979 - Dokumentnr: 19280 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:551
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:551
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1982 - Dokumentnr: 30930 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:551
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1984 - Dokumentnr: 4704 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:551
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:551
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:551
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:551
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:551
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:551
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:551
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:551
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:551
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:551
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:551
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:32
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:551
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:551
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132210 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:551
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132210 - Erklæring/avtale
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:552
Bestemmelse om sprinkleranlegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:551
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132210 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:548
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:550
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:552
Bestemmelse om hovedstoppekran
Adkomstrett til vedlikehold av hovedstoppekranen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:551
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2023 - Dokumentnr: 1239689 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:32
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2023 - Dokumentnr: 1171767 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 97/10988

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.

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 400,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (to meglere på visning) Det kan ikke belastes mer enn 10 000 kr i visninger. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 750,-
Utlegg, Veiledning - Hero studio kr. 2 000,-

Samlet skal selger betale kr. 162 300,- 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 8. juni 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Megler
Dan Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler /

Partner
Tlf. 97193210

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

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

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

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

Sinsenveien 53A

Nabolaget Løren - vurdert av 420 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	603 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Løren skole (1-7 kl.)	740 elever, 40 klasser	10 min 0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.)	606 elever, 46 klasser	14 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	498 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 13 klasser	13 min 1.2 km
Kuben videregående skole		21 min
Valle Hovin videregående skole		6 min

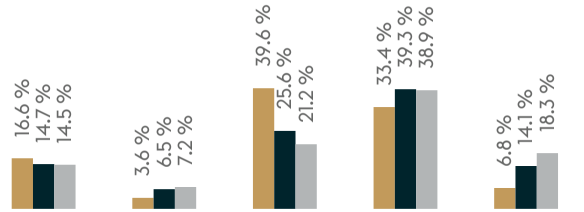
Offentlig transport

Sinsenveien	Linje FB3, 23, 24	1 min 0.1 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	8 min 0.7 km
Løren T	Linje 4	9 min 0.7 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km

Barnehager

Sinsen Kirkes barnehage (0-5 å...	27 barn	6 min 0.5 km
Barnehagenvår Løren (1-6 år)	57 barn	6 min 0.5 km
Sinsen barnehage (1-6 år)	133 barn	6 min 0.5 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	3 min
Refstad. Roseveien ballplass.	4 min
EVO Løren	7 min
STERK treningssenter	8 min

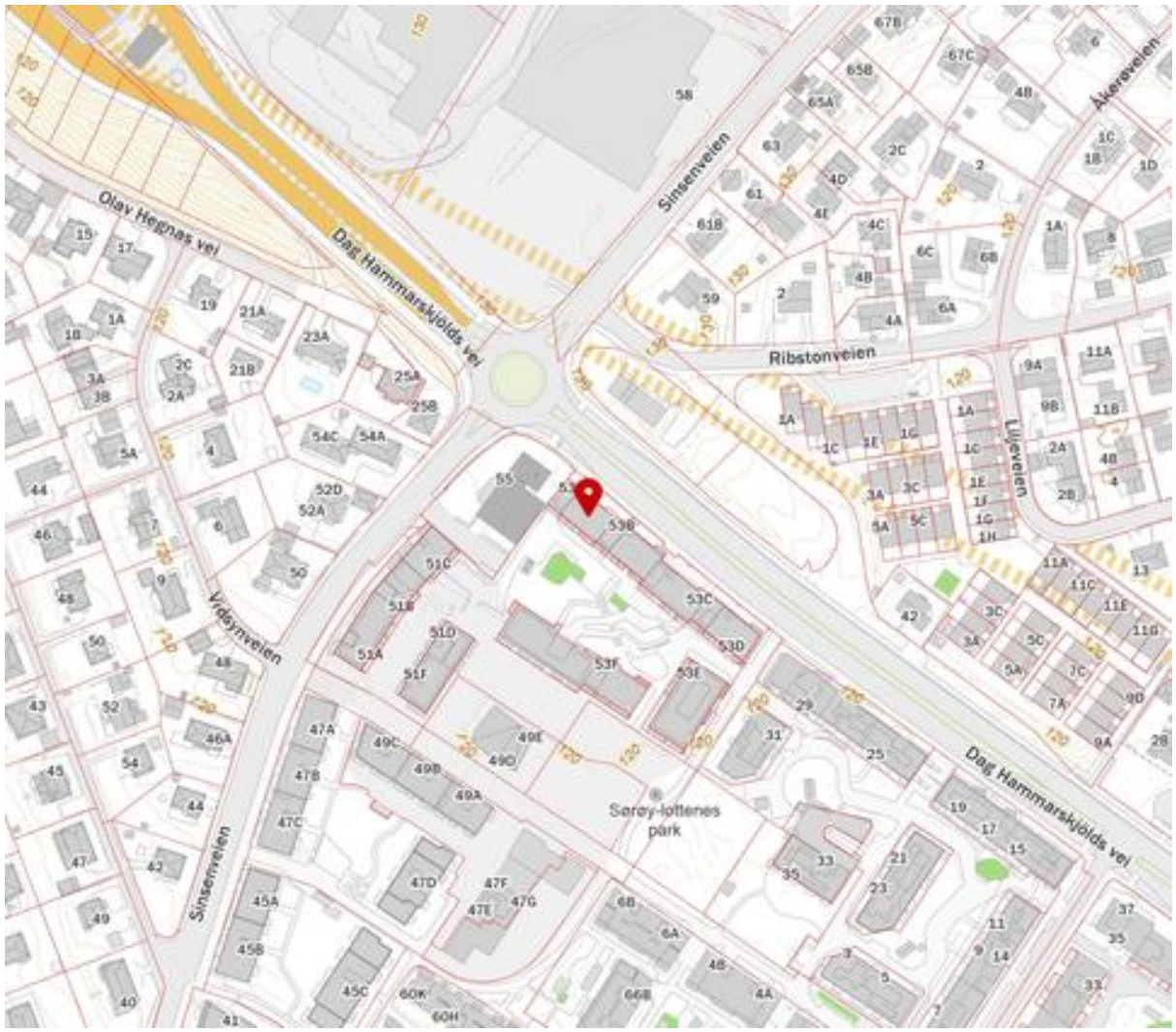
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— 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 53 A , 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 551, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3365 **Eiendomsverdi ref nr:** MU1244

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

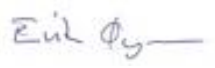
Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Boligen fremstår som pen og med lite eller ingen bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags glass på soveromssiden og 3- lags på stuesiden i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) med glassfelt.

Soverom: Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 6 m². Det er lys med integrerte stikkontakter på balkongen. Balkongen er omtrent nordøstvendt.

Stue: Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 9 m². Det er lys med integrerte stikkontakter på balkongen. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt himling. Synlige elementskjøter i stuen og på soverommene. Downlights i gangen.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i stue.

Glatte innerdører.

Oppvarming: Vannbåren varme i stue og kjøkken. Varme i baderomsgulvene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad gang:

Flislagt baderomskabin fra Parmarine med nedsenket dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Baderomskabinen har Sintefgodkjenning (TG 2453) på utførelse. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

Bad soverom:

Flislagt baderomskabin med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Baderomskabinen har Sintefgodkjenning (TG 2453) på utførelse.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget plassert i himling ved boddøren.

Det er et krav i gjeldende fagstandard for denne type rapporter at det skal være mekanisk avtrekk (ikke kullfilter) i forbindelse med kokesonen. I dette tilfellet er det prosjektert en løsning med kullfilter, men med en avtrekksventil plassert i samme rom. Det er skjønnsmessig vurdert at løsningen vil fungere på en tilfredsstillende måte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet med tettemuffer. Det er lekkasjestopper i benkeskapet.

Bad gang: Rørskap over toalettet med samlestokker og stoppekraner til både forbruksvann og vannbåren varme. Det er kursoversikt i skapet. Rørskap montert i himling over dusjen med samlestokker og stoppekraner.

Bad sov: Rørskap montert i himling over dusjen med samlestokker og stoppekraner.

Beskrivelse av eiendommen

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på kjøkkenet, boden og badene. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Tilluftsventiler i oppholdsrom. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i boden. Betjening på display i gangen. Det er ingen feilmeldinger på displayet på befaringen.

Vannbåren gulvvarme i stuen, kjøkkenet og badene. Det er opplyst at alle varmekilder fungerer.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Hovedbryter på 63 A.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

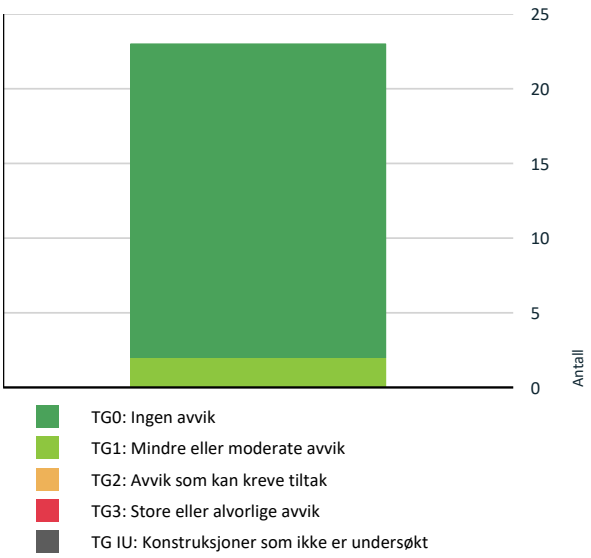
Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som pen og med lite eller ingen bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

2- lags glass på soveromssiden og 3- lags på stuesiden i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) med glassfelt.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Soverom: Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 122 cm. Balkongen er på ca. 6 m². Det er lys med integrerte stikkontakter på balkongen.

Balkongen er omtrent nordøstvendt.

Stue: Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 122 cm. Balkongen er på ca. 9 m². Det er lys med integrerte stikkontakter på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt himling. Synlige elementskjøter i stuen og på soverommene. Downlights i gangen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i stue.

Største skjevhet er målt til ca. 1 mm. gjennom hele gangen og ca. 3 mm. i stuen. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater. Noen mindre avvik er helt normalt.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Oppvarming

Beskrivelse

Vannbåren varme i stue og kjøkken. Varme i baderomsgulvene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD GANG

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderomskabin fra Parmarine med nedsenket dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Baderomskabinen har Sintefgodkjenning (TG 2453) på utførelse. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

5. ETASJE > BAD GANG

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt metallhimling med downlights.

5. ETASJE > BAD GANG

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 38 mm. Høyde på terskel er ca. 13 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

5. ETASJE > BAD GANG

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i dusjen med klemring.



Sluk.

5. ETASJE > BAD GANG

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med håndusj. Opplegg for vaskesøyle. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

5. ETASJE > BAD GANG

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

5. ETASJE > BAD GANG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

5. ETASJE > BAD SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderomskabin med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Baderomskabinen har Sintefgodkjenning (TG 2453) på utførelse.

5. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt metallhimling med downlights.

5. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 32 mm. Høyde på terskel er ca. 15 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

5. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluk med klemring og membranmansjett.



Sluk.

5. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med håndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

5. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

5. ETASJE > BAD SOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget plassert i himling ved boddøren.

Det er et krav i gjeldende fagstandard for denne type rapporter at det skal være mekanisk avtrekk (ikke kullfilter) i forbindelse med kokesonen. I dette tilfellet er det prosjektert en løsning med kullfilter, men med en avtrekksventil plassert i samme rom. Det er skjønnsmessig vurdert at løsningen vil fungere på en tilfredsstillende måte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet med tettemuffer. Det er lekkasjestopper i benkeskapet.

Bad gang: Rørskap over toalettet med samlestokker og stoppekraner til både forbruksvann og vannbåren varme. Det er kursoversikt i skapet. Rørskap montert i himling over dusjen med samlestokker og stoppekraner.

Bad sov: Rørskap montert i himling over dusjen med samlestokker og stoppekraner.



Rørskap på abdet i gangen.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på kjøkkenet, boden og badene. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Tilluftsventiler i oppholdsrom. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i boden. Betjening på display i gangen. Det er ingen feilmeldinger på displayet på befaringen.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i stuen, kjøkkenet og badene. Det er opplyst at alle varmekilder fungerer.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Hovedbryter på 63 A.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra byggeår. Arbeidene er utført av Minel Kreativ Elektro Ski As. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

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)**
5. etasje	97			97	15
Kjeller		5		5	
SUM	**97**	**5**			**15**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Bad gang, bod, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, bad soverom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 255 cm. i stuen. Ca. 221 cm. i gangen.

To balkonger (TBA) avrundet til 9 og 6 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med Borgen 1 og s. nr. 11. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Referansen er byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bygg i 2024.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Sandra Caroline Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	551		11	1940 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Sinsenveien 53A

Hjemmelshaver
Næss Joakim, Hansen Sandra Caroline

Kommentar
Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12.2025. (Ref. forr. fører).

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Borgen 1 Boligsameie	97 / 10988	OBOS	932447924

Felles formue
Kr. 23 659 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Løren i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Nærmeste matforretning er Rema 1000. I området ligger Lørenparken, Løren ishall, kunstgressbaner, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Reguleringsplan S-5102.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8726109			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MU1244

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sandra Caroline Hansen	9578-5997-4-2748983	2026-04-27 17:00:13
Joakim Næss	9578-5999-4-2117065	2026-04-27 16:12:56

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
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
21-0131/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sinsenveien 53A, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Joakim Næss, Sandra Caroline Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. november 2023

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: 8726109
Forsikret i: Tryg 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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: En stikkontakt som måtte bytte på teknisk rom. Mest sannsynlig produksjonsfeil på stikkontakt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0131/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Joakim Næss	**2026-04-27**	**Sandra Caroline Hansen**	**2026-04-27**

Identifikasjon

Joakim Næss

Identifikasjon

Sandra Caroline Hansen

Signicat

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

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Dan-Christian Jensen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: d.jensen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0131/26 . Vår ref.: 1233-1-011 Dato: 21.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borgen 1 Boligsameie
Organisasjonsnr:	932447924
Seksjonseier:	Næss, Joakim
Medeier:	Hansen, Sandra Caroline
Leilighetsnummer:	011
Adresse:	Sinsenveien 53 A, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	83
Bnr.	551

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8726109.
- 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.

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 andele Borgen 1 boligsameie har fått tildelt totalt 487/4673 andeler. Noen seksjonseiere eier ideell andel/er i garasjesameie. Den ideelle eierandelen er tinglyst som med realkobling tilde boligseksjonene som eier plassen. Eierandelen følger bolig ved salg, men kan om den ikke skal følge med kun overdras til andre eiere av eierseksjon i Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie eller Borgen 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 Lyse til seksjonseier, går ikke via sameiet. Kaldt vann skal også avregnes fra 3. kv 2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 165,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt fordelt	345,00	
Bredbånd	299,00	
Felleskostnader brøkfordelt	3 521,10	

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:	588,-
Fradragsberettigede kostnader:	56,-
Annen formue:	23 659,-
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 Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

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/Sanjay Malhotra, e-post: borgen1@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1233
BORGEN 1 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BORGEN 1 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2026 kl. 18:30, Radisson RED ØKERN.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Alternativer til sanden som er brukt i tufte parken.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORGEN 1 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

Margrethe Christiane Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1233 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Styrearbeid er krevende og styret har brukt mye tid på reklamasjoner samt sameiets leverandører. Styret innstiller at godtgjørelse godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 310 000 kr

Sak 7

Alternativer til sanden som er brukt i tufte parken.

Forslag fremmet av:
Anne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Parken utenfor Borgen er nå ferdigstilt, men tufteparken midt i parken er dekket av sand. Dette er svært lite hensiktsmessig - gitt at det blir sand overalt både inne og ute, og det er uheldig med tanke på dyr som luftes der ute. På bildene som ble publisert av parken før den ble åpnet, var det gress - og ikke sand - i denne delen av parken. Vi bør gå i dialog med Bymiljøetaten og kreve at de ser på alternativer til «verdens største sandkasse» i vårt nabolag.

Styrets innstilling
Styret skal sjekke dette med utbygger.

Forslag til vedtak
Styret følger opp Bymiljøetaten med tanke på alternativer til sanden som er brukt i tufte parken utenfor.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styrets mener at hvis det er flere kandidater som stiller til valg så bør de som bor i sameiet prioriteres og velges inn i styret.

Roller og kandidater

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

- Damiano Maggi

  Jeg heter Damiano, og jeg har bodd på Borgen Løren siden innflyttingen i 2023. Jeg er utdannet økonom og har jobbet som konsulent, og jobber nå som leder i Norges Bank. Jeg har erfaring med å jobbe med store prosjekter og krevende leveranser. Jeg ønsker å bidra til sameiet med min kompetanse for å skape et enda triveligere sted å bo.
- Sanjay Malhotra

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

- Alem Leto

Jeg er utdannet lærer med videreutdanning innen organisasjon og ledelse. De siste seks årene har jeg jobbet som avdelingsleder for AKS ved Refstad skole. I jobben min har jeg hatt personalansvar for rundt 30 ansatte, ansvar for rekruttering, oppfølging av omtrent 400 elever og tett samarbeid med foresatte. Jeg har også hatt økonomiansvar med et budsjett på rundt 14 millioner kroner, der jeg har fulgt opp økonomi, rapportering og gjort nødvendige justeringer for å holde budsjettet i balanse.

Gjennom jobben har jeg blitt vant til å samarbeide med mange ulike mennesker og håndtere både små og store utfordringer på en rolig og løsningsorientert måte. Jeg har daglig kontakt med foresatte og samarbeider også med eksterne aktører som Hasle-Løren IL og Bjerke travbane om aktiviteter og tilbud for barna på AKS. Jeg trives med ansvar, samarbeid og det å bidra til gode fellesskap.

Jeg er 40 år gammel og bor i Sinsenveien 53C. Jeg har bodd her siden bygget sto ferdig, og føler derfor en sterk tilknytning til sameiet og området. Jeg er opprinnelig fra Bosnia-Hercegovina, men har vokst opp i Norge. På fritiden liker jeg å holde meg aktiv med trening, fotball, styrke og padel. Jeg er også veldig interessert i fotball generelt.

Motivasjonen min for å bli en del av styret er først og fremst ønsket om å bidra til et trygt, hyggelig og godt bomiljø i Borgen. Jeg tror erfaringen min med ledelse, samarbeid, økonomi og kommunikasjon kan være nyttig i styrearbeidet. Samtidig er jeg ydmyk på at det er mye jeg ikke kan, spesielt når det gjelder bygg og lovverk, men jeg er lærevillig og motivert for å sette meg inn i nye områder.

Jeg ønsker å bidra positivt til sameiet og være med på å finne gode løsninger til det beste for alle som bor her. Dersom dere ønsker mer informasjon eller har spørsmål, er det bare å ta kontakt. Jeg bruker primært e-postadressen jeg sender fra nå, så det er den enkleste måten å nå meg på.

Med vennlig hilsen
Alem Leto

- Daniel Johansen

  Jeg heter Daniel Johansen og blir 28 år i september. Jeg jobber til daglig som salgsansvarlig i et techselskap. I jobben min driver jeg mye med oppfølging, problemløsning og å holde ting strukturert, noe som sikkert kan komme godt med i et sameie også

  Jeg ønsker å bli en del av styret fordi jeg bryr meg om at Borgen 1 skal være et sted det er hyggelig og enkelt å bo. Jeg er opptatt av at ting faktisk blir fulgt opp ordentlig, enten det gjelder leverandører, faktura-kaos eller saker som påvirker fellesområdene våre. De som ødelegger fellesområdene eller feilfaktureringen fra Lyse Energi er et godt eksempel på ting jeg mener det er viktig å ta tak i på en ryddig måte før det blir unødvendig irritasjon for alle. God informasjonsflyt til beboerne mener jeg er veien å gå.

  Samtidig er jeg veldig opptatt av fellesskapet her. Jeg liker at folk kjenner litt til hverandre og trives der de bor, og har blant annet startet en løpegruppe i sameiet annenhver søndag.

  Jeg håper jeg kan bidra med engasjement, struktur og godt humør, samtidig som vi fortsetter den positive utviklingen sameiet allerede har hatt.

  Med vennlig hilsen
  Daniel Johansen

- Eivind Tjønneland

  Mitt navn er Eivind Tjønneland, f. 1970, opprinnelig fra Førde. Jobber som IT-konsulent i Hansen Technologies, der vi utvikler og selger et faktureringssystem for strøm. Jeg har bodd i Borgen siden 2023, og vært

styremedlem i Borgen 1 fra oppstart, + at jeg sitter i dag som styreleder i garasjesameiet. Ønsker å fortsette som styremedlem i Borgen 1 og å bidra til et velfungerende sameie.

- Kristoffer Solheim

  Jeg flyttet inn i Sinsenveien 53E april 2024. Jeg er 27 år og til daglig jobber som dataingeniør innen helseinformatikk.

  Jeg har erfaring med styreverv fra studietiden fra både studentforeningen og studentidretten i Kongsberg, i tillegg til frivillige verv på jobb.

  Jeg anser meg selv som en etterrettelig, engasjert og pliktoppfyllende person.

  Jeg er opptatt av god og tydelig informasjon, åpenhet og ryddige prosesser.

  Jeg har et ønske om at det skal være attraktivt og trivelig å bo i sameiet, og tror jeg har gode forutsetninger for å gjøre en god jobb i styret med tanke på bakgrunnen min med tidligere verv samt nåværende arbeid.

  Med vennlig hilsen,

  Kristoffer Solheim

- Lawand H. A. Noaman

  Jeg kunne gjerne tenke meg å være med i styret fordi jeg ønsker å bidra til et godt bomiljø og bli mer involvert i fellesskapet her i Borgen 1. Selv om styrearbeid er nytt for meg, er jeg motivert for å lære og bidra der jeg kan. Jeg er ansvarsfull, samarbeider godt med andre og liker å finne praktiske løsninger.

  Til daglig jobber jeg som avdelingsleder i et logistikkselskap, hvor jeg har ansvar for planlegging, koordinering og oppfølging i en hektisk hverdag. Jeg tror erfaringene mine derfra kan være nyttige også i styrearbeidet.

  Jeg synes det hadde vært fint å kunne bidra positivt for beboerne og samtidig få bedre innsikt i hvordan borettslaget drives.

  Regards

  Lawand Naoman

Valg av 2 vara medlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, samt kommunale avgifter.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 662 773.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i BORGEN 1 BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORGEN 1 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 avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WKPZ2-QLWVW-WPLM2-PSIGB-67FHS-M1JM4

BORGEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932447924, KLIENTNR. 1233

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 976 485	5 568 236	5 976 000	5 976 000
Andre inntekter	3	7 741	46 902	1 200 000	510 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 984 226**	**5 615 138**	**7 176 000**	**6 486 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 710	-29 610	-32 000	-43 000
Styrehonorar	5	-310 000	-210 000	-250 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-20 367	-13 217	-18 000	-18 540
Forretningsførerhonorar		-192 660	-163 596	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar		-11 948	-114 557	-125 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-914 675	-707 883	-1 556 000	-1 350 000
Forsikringer		-413 466	-343 964	-420 000	-420 000
Kommunale avgifter	8	-565 223	-990 212	-1 772 000	-1 106 320
Kostnader sameie	14	-20 194	-41 677	-200 000	-50 000
Energi/fyring	9	-565 724	-269 876	-370 000	-560 000
TV-anlegg/bredbånd		-626 456	-509 722	-580 000	-597 400
Andre driftskostnader	10	-1 459 376	-788 449	-1 075 000	-943 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 143 800**	**-4 182 763**	**-6 598 000**	**-5 668 260**
DRIFTSRESULTAT		**840 426**	**1 432 375**	**578 000**	**817 740**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	66 580	8 290	0	40 000
Finanskostnader	12	-6 356	-1 197	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**60 224**	**7 093**	**0**	**40 000**
ÅRSRESULTAT		**900 650**	**1 439 468**	**578 000**	**857 740**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		900 650	1 439 468		

BORGEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932447924, KLIENTNR. 1233

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	17 266	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 266**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		397	624 381
Forskuddsbetalte kostnader		251 215	192 297
Andre kortsiktige fordringer	13	416 959	89 358
Driftskonto OBOS-banken		595 623	1 217 362
Driftskonto OBOS-banken II		11 637	3 876
Sparekonto OBOS-banken		2 034 822	0
SUM OMLØPSMIDLER		**3 310 653**	**2 127 275**
SUM EIENDELER		**3 327 919**	**2 127 275**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 680 039	1 779 389
SUM EGENKAPITAL		**2 680 039**	**1 779 389**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		543 646	100 208
Leverandørgjeld		104 234	236 463
Annen kortsiktig gjeld		0	11 215
SUM KORTSIKTIG GJELD		**647 880**	**347 886**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 327 919**	**2 127 275**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	659	0

Oslo, 12.05.2026
Styret i Borgen 1 Boligsameie

Sanjay Malhotra	Kristian Jamissen	Eivind Tjønneland
Tore Sæther	Naqash Ayub Alam	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøkfordelt	4 786 373
Felleskostnader likt fordelt	637 560
Bredbånd	552 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 976 485**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetalinger Vipps	7 741
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 741**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 710
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 710**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-310 000
SUM STYREHONORAR	**-310 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 500

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 367
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 367**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-174 180
Drift/vedlikehold elektro	-4 998
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 747
Drift/vedlikehold heisanlegg	-121 793
Drift/vedlikehold brannsikring	-316 748
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-234 211
Egenandel forsikring	-34 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-914 675**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-185 631
Renovasjonsgebyr	-379 592
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-565 223**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-76 376
Andre fyringskostnader	-489 349
SUM ENERGI / FYRING	**-565 724**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen leiekostnad	-2 297
Vaktmestertjenester	-140 590
Vakthold	-247 500
Renhold ved firmaer	-395 746
Andre driftskostnader	-180 773
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	-400
Kontingent Borgen Driftsforening	-482 280
Bank- og kortgebyr	-4 346
Øreavrunding	57
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 459 376**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 088
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 842
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	25 479
Andre renteinntekter	171
SUM FINANSINNTEKTER	**66 580**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-6 356
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 356**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg garasjesameiet/driftssameiet	69 358
Lyse Energiservice AS	347 601
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**416 959**

NOTE 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 487/4673 deler av Borgen Garasjesameie.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i selskapet som utgjør kr. 5 682.
Selskapets andel i Borgen Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26
Selskapsnummer: 1233 **Selskapsnavn:** BORGEN 1 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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 1 Boligsameie ("Sameiet")

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Borgen 1 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.10.2023.

(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 154 boligseksjoner på eiendommen gnr. 83, bnr. 551 i Oslo kommune. Boligseksjonene er fordelt i to leilighetsbygg på to teiger, henholdsvis **Bygg B** og **Bygg C** 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.

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. Tilsvarende gjelder 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 avsnitt 3. 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) Takterrasse beliggende på Bygg C, inkludert tilgang til felles takstue med fasiliteter, er felles for alle seksjonseiere i Sameiet. Styret organiserer drift og regler for bruk av dette.

(9) Sykkelverksted beliggende i Bygg C er felles for alle seksjonseiere i Sameiet.

(10) Overbygde gangpassasjer gjennom Bygg B sikrer adkomst til indre gårdsrom på Uteeiendommen, og skal kunne benyttes av hele Prosjekt Borgen. Adkomstrett for øvrige sameier/eiendommer i Prosjekt Borgen er sikret ved erklæring tinglyst i Sameiets eiendom den [=]med dokumentnr. [=].]

(11) Hovedventiler og hovedstoppekran som betjener samtlige bygg i Prosjekt Borgen er etablert i Sameiets eiendom (Bygg B). Rettigheter til å ha sprinkleranlegg, soneventil og hovedstoppekran til fordel for øvrige bygg er sikret ved erklæring tinglyst i Sameiets eiendom den [=] med dokumentnr. [=].]

(12) Eiendommen gnr. 83 bnr. 32 har rett til å ha vannledninger over Sameiets eiendom. Rettigheten er sikret ved erklæring tinglyst i Sameiets eiendom den 15. september 2023 med dokumentnr. 1003707.

(13) Elvia AS har tinglyst rett til etablering av høyspentledninger via Sameiets eiendom frem til trafo beliggende på Utomhuseiendommen, med tilhørende rettigheter slik som rett til adkomst, drift, vedlikehold og fornyelse. Elvia AS' rettigheter i tilknytning til installasjonene fremgår av tinglyst erklæring tinglyst den 21. februar 2023 med dokumentnr. 189922 og 15. mai 2023 med dokumentnr. 508543.

(14) Telia AS har rett til å ha fiberkabel på Sameiets eiendom. Rettigheten er sikret ved erklæring tinglyst i Sameiets eiendom den [=] med dokumentnr. [=].

(15) Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger/private terrasser.

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

3-2 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.

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 x. 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.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. 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 boligseksjonene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligseksjonene 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. 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 (kommunikasjon- og nabolagsplattform)

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, det vil si et erverv som medfører at man blir eier av flere enn to boligseksjoner. 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 B og Bygg C. 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
(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) Bygg E vil ved ferdigstillelse ha et leke- og oppholdsrom som skal være felles for hele Prosjekt Borgen. Sameiet har rett til å benytte arealene innenfor rammen av vedtekter og ordensregler fastsatt av eierseksjonssameiet i Bygg E, 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 seksjon i Prosjekt Borgen er overlevert til ny eier.

ooOoo

HUSORDENSREGLER
For
Borgen 1 Boligsameiet.

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.

§ 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 innendørs i fellesarealene.
Hvis du røyker i egen leilighet, sørg for å holde ytterdøren lukket.

Bruk av ulovlige substanser i fellesområdene politianmeldes.

Det er strengt forbudt å røyke foran ventilasjonsinntaket på takterrassen. Dette området er merket med røyking forbudt skilt.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må kun skje mellom kl 07:00 og 20:00 dvs til tider som er til minst mulig sjenanse for naboene.

Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises for øvrig til paragraf 1

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal hensettes der det er merket for barnevognparkering. 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.

Skader forårsaket av beboer belastes seksjonseier selvkost for utbedring av vaktmester. Dette inkluderer å tukle med dørmekanikken, sperre dørene eller heisen. Dørene går i sikkerhetsmodus hvis man sperrer døren med fot eller liten gjenstand. Dette utløser kostnad for å få nullstilt døren.

Ved grilling på utekjøkkenet skal beboere vaske og rydde etter seg. Søl, griseri og søppel belastes seksjonseier selvkostgebyr fra vaktmester for opprydding.

De som bruker grillene, plikter å børste grillen etter bruk med stålbørste.

Postkasseskilt med leilighetsnummer og H-nummer tilhører og følger seksjonen. Dette skal til enhver tid være synlig i postkassen. Seksjonseier er selv ansvarlig for riktig merking av postkassen slik at posten kommer frem. Det er ikke lov å bruke papirlapper og/eller klistremerker på postkassen. Disse blir fjernet av vaktmester og kostnader belastes seksjonseier.

Det er ikke tillatt å mate fugler fra takterrassen. Det må ikke hensettes mat uten oppsyn på taket.

Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å bruke flyttebryteren ved dørpumpen (der det er flyttebryter). Denne holder døren i åpen stilling. Døren må ikke sperres i åpen stilling. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet.

Inngangsdørene til bod områder skal lukkes manuelt og alle beboere må påse at de er lukket når de forlater området.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Hen setting av søppel belastes seksjonseier gjeldende kostnad for fjerning av vaktmester. Man kan altså ikke sette ting eller gjenstander i fellesarealet uansett størrelse.

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 bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

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

Når man kaster papp må denne deles opp og føres helt ned i sluket, ansvaret for eget søppel slutter kun når avfallet er nede i brønnen. Det vil si at stapping av papp eller avfall når beholderen er full kan føre til varsel eller kostnad fra vaktmester for å rydde opp. Er beholderen full, kast i annen beholder. Er pappen full, kast i restavfall.

Det skal ikke settes søppelposer utenfor dørene, uansett tidshorisont. Søppel utenfor dørene fjernes og belastes gjeldende kostnad fra vaktmester.

Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

Overtredelse av overnevnte påbud medfører at den ansvarlige må dekke de påløpte kostnadene for opprydning.

§ 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.

Beboere kan ikke selv montere elbillader, dette kan kun gjøres i regi av sameiet sin kvalifiserte leverandør.

Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ventilene skal ikke justeres på egenhånd, da dette kan forstyrre den balanserte ventilasjonen i blokka.

Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som normalt.

§ 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 utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Beboere skal under ingen omstendigheter skru av brannvarslere uten å melde i fra til Styret. Dette forstyrrer ventilasjonsanlegget. Dersom beboer gjøre dette vil det bli belastet et gebyr for vaktmester til å nullstille brannsentralen og starte ventilasjonsanlegget på nytt

Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

6-1 Brannalarm

Seksjonseier som utløser brannalarmen i bygget, plikter å erstatte tapet dette påfører Sameiet. Dersom utløsningen kan føres tilbake til et uhell fra Seksjonseiers side, vil Seksjonseier kun stå ansvarlig for kr. 2000 av Sameiets tap som følge av utløsningen. Ved forsett eller gjentatte utløsninger plikter Seksjonseier å erstatte Sameiets fulle tap

som følge av utløsningen. Sameiets fulle tap tilsvarer avtalt pris for utrykning slik fastsatt i tredje ledd. Seksjonseier står ansvarlig på samme måte som nevnt i første ledd, for utløsning forårsaket av gjester, leietaker eller andre som befinner seg på Sameiets område etter Seksjonseiers initiativ. Sameiet har avtale med brannvesenet om utrykning ved utløst brannalarm. Eierseksjonsloven § 34 om kontrollansvar gjelder tilsvarende.

§ 7. 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.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. **Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.**

2. **Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.**

3. **Eier må påse at dyret ikke tisser i garasjen.**

4. **Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.**

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

§ 9. 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 i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

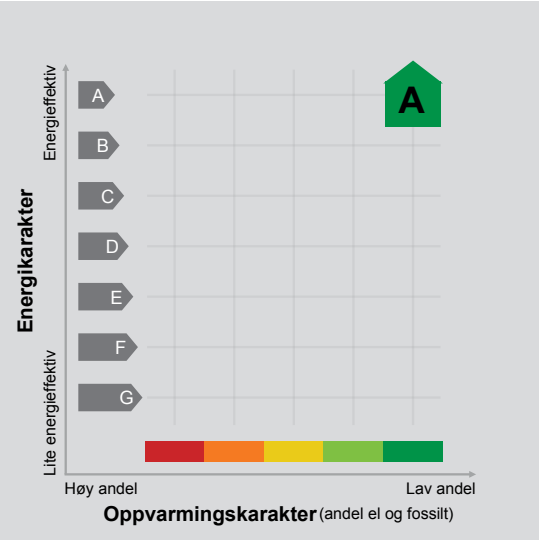
Styret kan velge å gi pålegg om overholdelse av husordensreglene. Det skal gis en rimelig frist for etterlevelse av pålegg som gis. Dersom pålegget ikke etterleves, innen rimelig tid, gis styret adgang til å ta de nødvendige steg for at husordensreglene blir overholdt. Kostnadene for dette, dekkes av seksjonseieren.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 53A
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	551
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	300896013
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	f5ad0ac1-bc20-4152-8ce4-99f0ed7a0682
Dato	01.11.2023
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sinsenveien 53A
Postnummer: 0585
Sted: OSLO
Kommune: OSLO
Bolignummer: H0501
Dato: 01.11.2023 10:08:23
Energimerkenummer: f5ad0ac1-bc20-4152-8ce4-99f0ed7a0682

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 83
Bruksnummer: 551
Seksjonsnummer: 11
Festenummer:
Bygningsnummer: 300896013

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

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	29 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	97 m²
Totalt BRA	97 m²
Oppvarmet luftvolum	245 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,93 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	104,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	12.10.2023
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	1,80 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 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	0,74
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	0,25
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	0,75
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	31.10.2023
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
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	12,4
Ventilasjonsvarme	4,2
Varmtvann	29,8
Vifter	7,9
Pumper	0,6
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	83,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 397 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 778 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 397 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	4 057 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 340 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 397 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,2 %

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

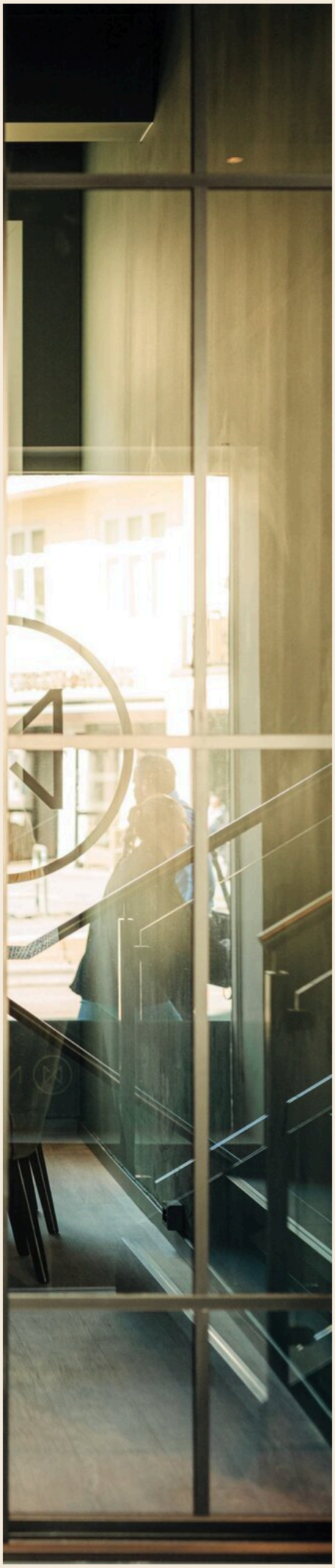
Kopi til:
SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS, Helge Hogstad

Velkommen til

Nordvik Løren

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

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



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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.

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: 21-0131/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sinsenveien 53A 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 551, snr 11 (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:



Joakim Hjelm
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322



Dan Christian Jensen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
d.jensen@nordvikbolig.no
971 93 210

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: