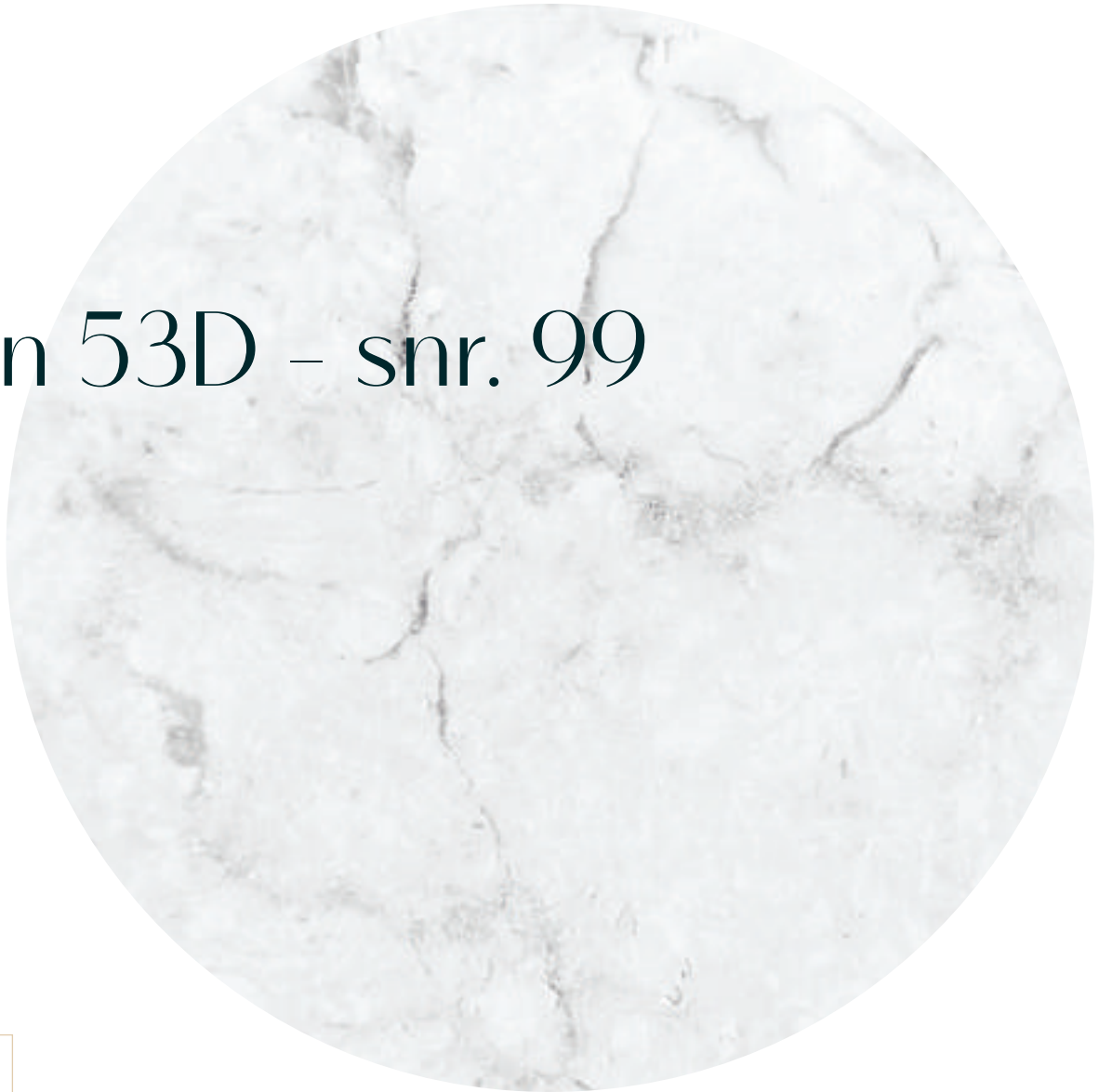
Sinsenveien 53D – snr. 99



Velkommen til

Sinsenveien 53D – snr. 99



Salgsoppgaven produsert 4. oktober 2024

Løren

Helt ny og ubebodd 2-roms med super beliggenhet. Høyt og fritt i 7. etg. Solrik balkong. Utsikt. Heis. Fjernvarme.

Prisantydning	4 690 000,-
Omkostninger	128 890,-
Totalpris	4 818 890,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 964,-
BRA-i	40 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	1
Etasje	7
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2024
Tomt	1 939 kvm, eiet
Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no
Megler 2	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere en helt ny og ubebodd 2-roms selveierleilighet med super beliggenhet, sentralt, men samtidig usjenert og tilbaketrukket, inn mot rolig bakgård, på Løren. Leiligheten holder en god standard med stilrene overflater, moderne fasiliteter og ligger høyt plassert i byggets 7. etasje.

- Heis
- Felles sykkelverksted
- Kjellerbod på 2,5 kvm
- Vannbåren gulvvarme via fjernvarme
- Bildelingstjeneste fra Otto/Heime i kjeller
- Kollektivt som buss og T-bane i nærheten
- Kort vei til et hav av turmuligheter i marka
- Lekkert kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer
- Garanti, i hht. bustadoppføringslova, fra utbygger til 31.01.2029
- Felles takterrasse beliggende på Bygg C, inkludert tilgang til felles takstue med fasiliteter

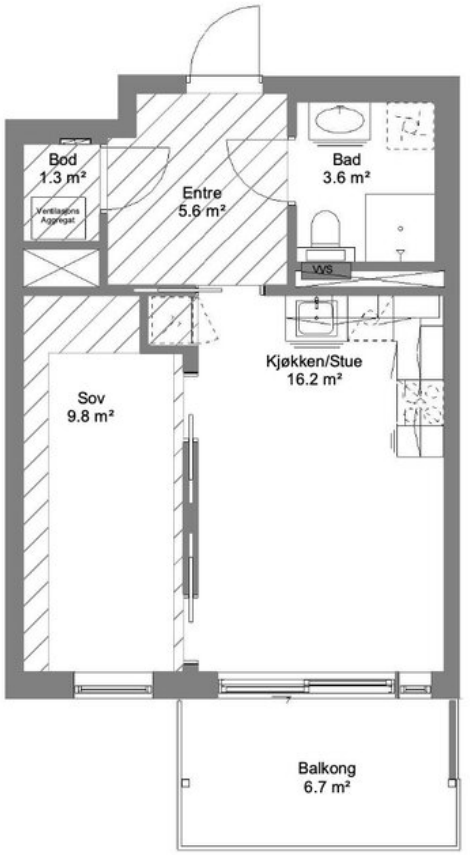
Arealer og innhold

BRA-i:	40 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	43 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré/gang, bad/wc, tek. rom/bod, kjøkken - stue og soverom
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

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


Bod
1.3 m²
Ventilasjons Aggregat
Entre
5.6 m²
Bad
3.6 m²
VS
Kjøkken/Stue
16.2 m²
Sov
9.8 m²
Balkong
6.7 m²



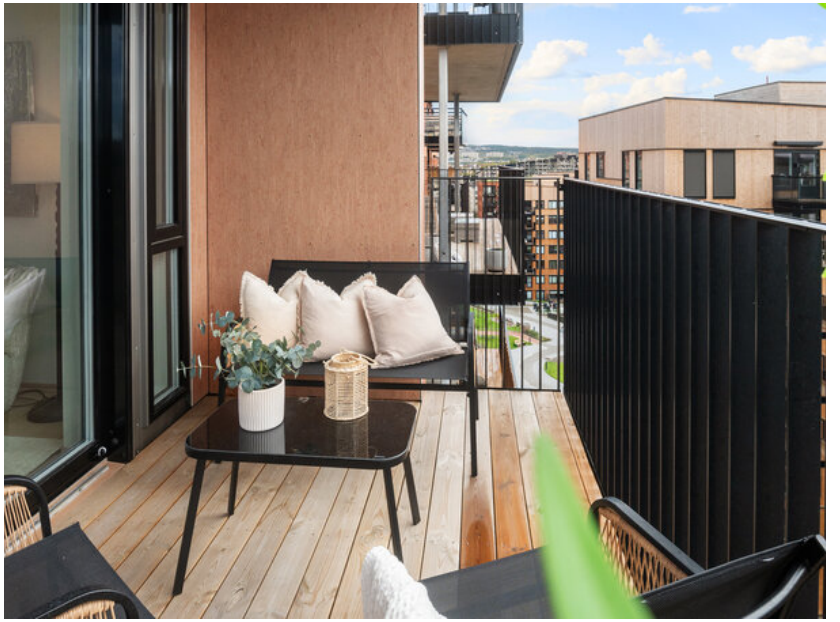






















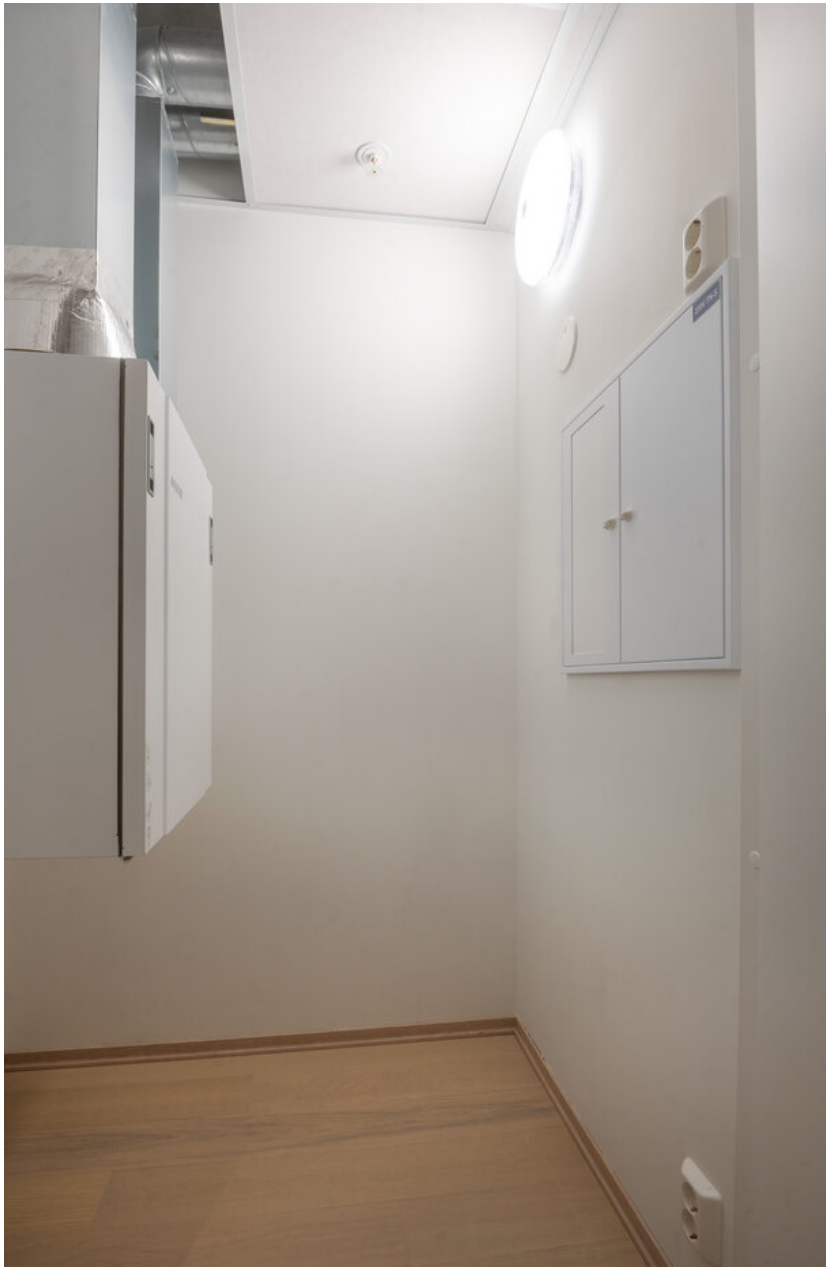
















Informasjon

Sinsenveien 53D – snr. 99

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0665/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sinsenveien 53D - snr. 99, 0585 OSLO
Gnr 83, bnr 551, snr 99 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Engell Invest AS

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
117 250,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
10 400,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
118 490,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
128 890,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 808 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 818 890,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
7

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré/gang, bad/wc, tek. rom/bod, kjøkken - stue og soverom
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

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

Innhold

Entré/gang, bad/wc, tek. rom/bod, kjøkken - stue og soverom. Balkong på ca. 6 kvm med adkomst fra stue.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 2,5 m^2 (oppmålt av eier). Ikke besiktiget.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Velutstyrt kjøkken fra HTH med matte glatte fronter. Overskap med bjørkemønstret med trestruktur. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp. Integrert stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt. Electrolux hvitevarer. Ventilator med avtrekk til separat ventilasjonskanal.

Bad:
Bad av type kabinbad / prefabrikerte baderomsmodul. Senket og malte metallplater med LED belysning. Flislagte vegger. Flislagt gulv. Nedsenket dusjhjørne. Stålsluk. Vannlås. Underliggende foliemembran. Bad/wc med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Servant med underskuffer. Speil og lys over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Rommet er tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg. Tilluft fra spalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt da bygget er nyere enn fem år med gjenstående reklamasjonrett, og at det foreligger dokumentasjon på utførelse (byggets FDV-dokumentasjon).

Varmtvannstank:
Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.
Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.
Gulvvarme tilknyttet fjernvarmetilknytning.

Overflater:
Gulflater består av 1-stavs eikeparkett. Fliser i entre/gang.
Veggflater består av malte flater.
Himling består av prefabrikerte himlinger, malt. Malte nedsenket plater i gang.
Plater i ruter i tek. rom/bod. Takhøyde i stue = 2,56 m.

Balkong:
Balkong med utgang fra stue. Balkongdekke i betong med tregulv på overflate.
Rekkverk i behandlet stål.
Rekkverkhøyde = 1,2 m.

Innvendige dører:
Malte glatte dører fra Swedoor. Skyvedører til soverom og gang / stue.

Vinduer:
3 lags isolerglass i malt trerammer med utvendige aluminiumsbeslag.

Dører:
Entredør B30, 40 db (brann og lyddør).
Balkongskyvedør med 3 lags isolerglass fra 2022.

Ventilasjon:
Balansert separat ventilasjonanlegg.
Anlegg plassert i tek. rom / bod.

Kapasiteten er ikke målt da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Overbelastningsvern/jordfeilbryter. Skap plassert i tek. rom / bod.

Standard
Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 1 stykk.
TG0 - 18 stykk.

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.
Utsprengt / utgravd byggegrunn.
Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong / stål.
Ytterveggenes fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater.
Flatt tak. Tekket med asfaltpapp / membran. Besiktiget fra bakkeplan.
Heis til etasjene og garasjeanlegg i kjeller.
3 lags isolerglass i malt trerammer med utvendige aluminiumsbeslag.
Entredør B30, 40 db (brann og lyddør).
Balkongskyvedør med 3 lags isolerglass fra 2022.
Balkong med utgang fra stue. Balkongdekke i betong med tregulv på overflate.

Rekkverk i behandlet stål. Rekkverkhøyde = 1,2 m

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Leietakere skal registreres i Vibbo og leietaker må akseptere invitasjonen. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Grønn. B.

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

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

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

Oppvarming

Gulvvarme tilknyttet fjernvarmetilknytning.

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten har aldri vært bebodd. Oppvarming via fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 964,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader brøk 1.320,-
Felleskostnader likt 345,-
Bredbånd 299,-

I tillegg til felleskostnadene fakturert fra sameiet vil fjernvarme (varmtvann og oppvarming) avregnes direkte fra Lyse til seksjonseier, dette går ikke via sameiet, og inngår ikke i de månedlige felleskostnadene. Kaldt vann skal også avregnes fra 3. kv 2024.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene. Økt internetthastighet vil medføre økte månedlige kostnader.

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.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Nei.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 339 931.

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.

Parkering
En liten personbil er tilgjengelig for leie via Otto / Heime. Bilen er en Peugeot e-208, og står på plass 115 i garasjen U1. Det oppfordres til å benytte seg av bildelingsordningen, det er et gunstig alternativ og eksklusivt for beboere i sameiet.

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:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon

Nærhet til T-bane (Løren) og buss.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 20.11.2023. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det er utbygger Skanska som er ansvarlig for å fremskaffe ferdigattest når prosjektet er fullført.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Reguleringsbestemmelser S-5102 gjelder- Detaljregulering for Sinsenveien 51 - 55, Løren.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Sinsenveien 53 - Riving av kontorbygg
Saksnummer: 202102124
Siste dok. 01.03.2023

Lille Løren park - Opparbeidelse av deler av park
Saksnummer: 202454117
Siste dok. 11.07.2024

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/551/100:
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: 100
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 40/10988

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht vilkår.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum

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 4. oktober 2024

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Sinsenveien 53D – snr. 99

Tilstandsrapport

Sinsenveien 53 D, 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 551, snr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 12.09.2024 **Rapportdato:** 20.09.2024 **Oppdragsnr.:** 15408-1716 **Referansenummer:** JI9462

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Sinsenveien 53 D, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 551
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen 2 roms leilighet beliggende i byggets 7. etasje.
Stor balkong ut fra stue.

Ny leilighet fra 2024.
Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 2024

Gå til side

UTVENDIG

Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.
Utsprengt / utgravd byggegrunn.
Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong / stål.
Ytterveggenes fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater.
Flatt tak. Tekket med asfaltpapp / membran.
Besiktiget fra bakkeplan.
Heis til etasjene og garasjeanlegg i kjeller.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

3 lags isolerglass i malt trerammer med utvendige aluminiumsbeslag.
Entredør B30, 40 db (brann og lyddør).
Balkongskyvedør med 3 lags isolerglass fra 2022.
Balkong med utgang fra stue. Balkongdekke i betong med tregulv på overflate. Rekkverk i behandlet stål.
Rekkverkhøyde = 1,2 m.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Fliser i entre / gang.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Prefabrikerte himlinger, malt. Malte nedsenket plater i gang. Plater i ruter i tek. rom / bod.
Takhøyde i stue = 2,56 m.

Etasjeskillere er av hulldekkeelementer.
Ved måling av retningsavvik er det ikke avdekket avvik utover toleransegrensene.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Malte glatte dører fra Swedoor. Skyvedører til soverom og gang / stue.

Gå til side

VÅTROM

Bad / wc
Våtrommet er utformet i.h.t. teknisk forskrift av 2017.
Bad av type kabinbad / prefabrikerte baderomsmodul.
Senket og malte metallplater med LED belysning.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv. Nedsenket dusjhjørne.
Stålsluk. Vannlås. Underliggende foliemembran.
Bad/wc med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Servant med underskuffer. Speil og lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Rommet er tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg. Tilluft fra spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da bygget er nyere enn fem år med gjenstående reklamasjonrett, og at det foreligger dokumentasjon på utførelse (byggets FDV-dokumentasjon).

Gå til side

KJØKKEN

Velutstyrt kjøkken med matte glatte fronter.
Overskap med bjørkemønstret med trestruktur.
Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Waterguard under kjøkkenbenk.
Komfyrvakt.

HTH kjøkken.
Electrolux hvitevarer.
Ventilator med avtrekk til separat ventilasjonskanal.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Sinsenveien 53 D, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 551
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Vannforsyningsrør av plast (type "rør i rør" system). Fordelerskap til rør-i-rør system plassert i himling på bad.
AVLØPSINSTALLASJONER:
Felles avløpsstammer (soilrør) i bygningen er installert med avløpsrør i støpejern eller plast.

Balansert separat ventilasjonanlegg.
Anlegg plassert i tek. rom / bod.
Kapasiteten er ikke målt da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.
Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.

Gulvvarme tilknyttet fjernvarmetilknytning.

Automatsikringer. Overbelastningsvern / jordfeilbryter. Skap plassert i tek. rom / bod.

Felles brannvarsling og vannsprinkelanlegg i leilighetene.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

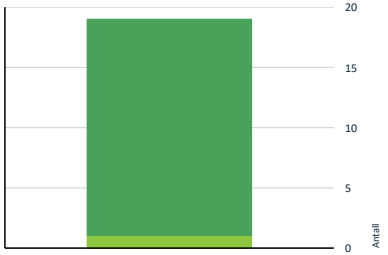
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Sinsenveien 53 D, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 551
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2024

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Leiligheten holder en god standard.

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.
Utsprengt / utgravd byggegrunn.
Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong / stål. Ytterveggenes fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater.
Flatt tak. Tekket med asfaltpapp / membran. Besiktiget fra bakkeplan.
Heis til etasjene og garasjeanlegg i kjeller.
Felles sykkelrom i kjeller.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 0 Vinduer

3 lags isolerglass i malt trerammer med utvendige aluminiumsbeslag.

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

TG 0 Dører

Entredør B30, 40 db (brann og lyddør).
Balkongskyvedør med 3 lags isolerglass fra 2022.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue. Balkongdekke i betong med tregulv på overflate. Rekkverk i behandlet stål.
Rekkverkhøyde = 1,2 m.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Fliser i entre / gang.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Prefabrikerte himlinger, malt. Malte nedsenket plater i gang. Plater i ruter i tek. rom / bod.
Takhøyde i stue = 2,56 m.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av hulldekkeelementer.

Ved måling av retningsavvik er det ikke avdekket avvik utover toleransegrensene.



Foto viser nivellering med krysslaser i stue

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 0 Innvendige dører

Malte glatte dører fra Swedoor. Skyvedører til soverom og gang / stue.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD / WC

Generell

Våtrommet er utformet i.h.t. teknisk forskrift av 2017.
Bad av type kabinbad / prefabrikerte baderomsmodul.

Sinsenveien 53 D, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 551
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapport

7. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Overflater vegger og himling

Senket og malte metallplater med LED belysning. Flislagte vegger.

7. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Nedsenket dusjhjørne.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

7. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk. Vannlås. Underliggende foliemembran.



Kontroll av sluk på bad.

7. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Servant med underskuffer. Speil og lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

7. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Ventilasjon

Rommet er tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg. Tilluft fra spalte under dør.

7. ETASJE > BAD / WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da bygget er nyere enn fem år med gjenstående reklamasjonrett, og at det foreligger dokumentasjon på utførelse (byggets FDV-dokumentasjon).

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN - STUE

TG 0 Overflater og innredning

Velutstyrt kjøkken med matte glatte fronter. Overskap med bjørkemønstret med trestruktur.
Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Waterguard under kjøkkenbenk.
Komfyrvakt.

HTH kjøkken.
Electrolux hvitevarer.

Årstall: 2024



Vannlås under kjøkkenbenk.

7. ETASJE > KJØKKEN - STUE

Sinsenveien 53 D, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 551
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapport

TG 0 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til separat ventilasjonskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannforsyningsrør av plast (type "rør i rør" system). Fordelerskap til rør-i -rør system plassert i himling på bad.



Fordelerskap for rør i rør plassert i himling på bad

Avløpsrør

AVLØPSINSTALLASJONER:
Felles avløpsstammer (soilrør) i bygningen er installert med avløpsrør i støpejern eller plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert separat ventilasjonanlegg.
Anlegg plassert i tek. rom / bod.

Kapasiteten er ikke målt da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder

Varmesentral

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.

TG 0 Vannbåren varme

Gulvvarme tilknyttet fjernvarmetilknytning.



Fordelerskap for vannbåren varme

TG 0 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer. Overbelastningsvern / jordfeilbryter. Skap plassert i tek. rom / bod.

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)?
   Ja



Sikringskap

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarsling og vannsprinkelanlegg i leilighetene.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Støpt betong i dekke og grunnmur.

Sinsenveien 53 D, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 551
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

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.



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 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

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		3		3	
7. etasje	40			40	6
SUM	**40**	**3**			**6**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		1 bod	
7. etasje	Entré / gang, Bad / wc, Tek. rom / bod , Kjøkken - stue, Soverom		

Kommentar

Balkong ca. 6 m² med utgang fra stue.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Leiligheten dip. 1 bod ca. 2,5 m² (oppmålt av eier) i kjeller. Ikke besiktiget.

«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."
Leiligheten dip. 1 bod i kjeller. Ikke besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen oppført 2023/24

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Sinsenveien 53 D, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 551
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2024	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Kun takstmann	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	551		99	1939.8 m²	Tomteareal i flg. Ambita AS. Bruttoareal.	Eiet

Adresse
Sinsenveien 53 D

Hjemmelshaver
Engell Invest AS

Eierandel
40 / 10988

Felles formue
Kr.

Felles gjeld:
Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et boligområde på Løren. Kort avstand til offentlig kommunikasjon som buss og t-bane.
Få min. gangavstand til en rekke servicetilbud, forretninger og andre fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten opparbeidet med vei- og gangstier, plen, diverse beplantning, sittegrupper og lekearealer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 827 360	2024

Sinsenveien 53 D, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 551
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke vist		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S medGAB-registret som datakilde.	Innhentet		Nei

Sinsenveien 53 D, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 551
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 brannteknisk 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.

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

Sinsenveien 53 D, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 551
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/JI9462

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Nordvik Frogner | Oppdragsnr.: 140665/24

Adresse: Parkveien 33 B

Postnr.: 0258 | Sted: Oslo

Er det dødsbo? ☐ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 24.01.24 | Hvor lenge har du bodd i boligen? 0 År ___ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Engell Invest a/s | Etternavn:

Selger 2 Fornavn: | Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse:

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse:

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Initialer selger: V.E. | Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med lidsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse:

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse:

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Initialer selger: V.E. | Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: V.E. Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre *til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en* budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

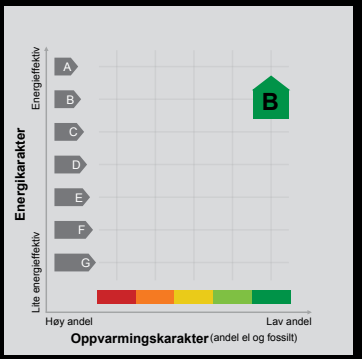
Dato 2/10-2024 Sted Oslo

Signatur selger 1: Kegard Engell Signatur selger 2:

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 53D
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	551
Seksjonsnummer	99
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300895399
Bruksenhetsnummer	H0703
Merkenummer	Energiattest-2024-34278
Dato	04.10.2024



Energimerket

Oppvarmingskarakteren

Energikarakteren

www.energimerking.no

Målt energibruk

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Gode energivaner

Tips 1:
Tips 2:
Tips 3:
Tips 4:

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Tiltaksliste

Boligdata som er grunnlag for energimerket

www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

www.energimerking.no

Om energimerkeordningen

24 24 08 95 *svarer@enova.no*

www.energimerking.no/NS3031

www.energimerking.no

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner
v/Kine Fjerdingen
Parkveien 33b, 0258 OSLO

Infoland 8050820 1233/99 13.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.09.2024.

Boligselskap: 1233, Borgen 1 Boligsameie
Organisasjonsnr: 932.447.924
Eier: Engell Invest As
Seksjonsnummer: 99
Adresse: Sinsenveien 53 D, 0585 OSLO

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 8726109.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasje: eget sameie 6703 Borgen Garasjesameie gnr 83 Bnr 584 , totalt 116 andeler for p-plass til bil hver utgjørende 32/4673. Tinglyses som ideelle andeler.
- Borgen 1 boligsameie har fått tildelt totalt 487/4673 andeler. Noen seksjonseiere eier ideell andel/er i garasjesameie. Vi må ha informasjon om garasjen følger boligen eller selges internt i boligsameie, kan ikke selges utenfor. 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
- Selger er ikke registrert med garasje.

Ingen lån registrert for selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 1.964,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader brøk 1.320,-
Felleskostnader likt 345,-
Bredbånd 299,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter blir første gang 31.12.2024.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ida Evjen tlf.22 86 83 94 ev. pr. e-post: ida.evjen@obos.no .

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 de selv sitter inne med. 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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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.

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.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Med vennlig hilsen
Grete Jørgensen, prosjektkoordinator
Oppstart Nye Boligselskap
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Tlf:+4722865586

OBOS

Eierskifterelaterte tjenester2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Protokoll til ekstraordinært årsmøte i Borgen 1 boligsameie
Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 7 - 10. november 2023.

Antall deltagere (seksjoner): 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1 og 2. Registrering av deltakere

Alle deltakere registrerte seg med navn og leilighetsnummer. Registreringen ble kontrollert og godkjent av forretningsfører.

3. Godkjenning av møteinnkalling

Vedtak
Møteinnkallingen godkjennes og årsmøtet erklæres for lovlig satt.

4. Valg av møteleder

Vedtak
Petter Johansen fra OBOS velges som møteleder.

5. Valg av protokollvitne

Vedtak
Cathrine Knudsen fra SKANSKA velges som protokollvitne.

6. Valg av tillitsvalgte

Følgende ble valgt:

Styreleder:	Sanjay Malhotra.
Styremedlemmer:	Andreas Garten, Eivind Tjønneland, Kristian Jamissen og Ramadan Sulejman.
Varamedlemmer:	Armando S. Silva og Navdeep Kumar.

Protokollen godkjennes av undertegnede.

Petter Johansen /s/
møteleder

Cathrine Knudsen /s/
protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2024 for Borgen 1 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 932447924
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:30, Radisson RED Oslo Økern, Lørenfaret 3, 0585 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Velges på møte

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:
Fører av protokoll Ida Evjen og protokoll vitne Natalia V Wulfsberg Johnsen .

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 kr + 120 000 kr.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til Kr 90000 + Kr 120000.

✓ Vedtatt.

7. Endringer husordensregler og Vedtekter for Borgen 1 Sameiet.

Husordensregler og vedtekter som er vedlagt vedtas.

Styrets innstilling
Styret har utarbeidet endringer i husordensregler og vedtekter for Borgen 1 Boligsameiet. Disse godkjennes av årsmøte.

Forslag til vedtak:
Husordensregler og vedtekter vedtas.

✓ Vedtatt.

8. Overvåkningskamera ved alle inngangs/utgangs dører.

Fremmet av: Marius Bogstrand

Nye bygg er ofte utsatt for innbrudd i boder, men også i selve leilighetene.

Vi har allerede fått erfare innbrudd i boder, sykkelrom og postkasser.

Dette er ofte noe som vil fortsette helt til overvåkningskamera er kommet på plass. Vi kan gjøre det «vanskeligere» å komme seg inn ved å sikre dører osv, men for å få bukt med problemet så må risikoen for tyven bli større. Denne blir større av at man kan bli fanget på video.

Det medfører en stor risiko for hendelser og konfrontasjoner hvis en tyv blir møtt på i selve innbruddet og kamera vil øke sikkerheten til beboerne. Dette er er sikkerhetsproblem.

Styrets innstilling
Styret har allerede innhentet tilbud og presenterer det i årsmøte. Styrets innstiller er at det installeres videoovervåkning der det er nødvendig i alle bygg.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret vedtar å investere i overvåkningskamera ved alle inngangs/utgangs dører.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styret har allerede innhentet tilbud og presenterer det i årsmøte. Styrets innstiller er at det installeres videoovervåkning der det er nødvendig i alle bygg.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Alarm og overvåkning

Fremmet av: Fredrik Ingerø Christensen

Ønsker at styret tar grundig stilling til problematikken som oppleves med innbrudd i B-blokka og iverksetter tiltak for å forhindre dette.

Forslag til vedtak:
- Gjøre research på hva andre borettslag gjør for å forhindre dette
- Innhenter tilbud for alarm/overvåkning/vektertjeneste
- Implementerer det som er kostnadsmessig forsvarlig samtidig som det setter en stopper for raidene og gir beboerne trygghet.

✓ Vedtatt. Etter at sak 8 ble vedtatt tas ikke denne opp på nytt

10. Innglasset balkong

Fremmet av: Truong Ngoc Bui Dinh

Det er mange som har balkong vendt ut mot hovedveien, Dag Hammarskjølds vei. Da mange har allergi , både min kone og datter har allergi, og fordi det er mye støy og støvete fra denne veien, så lurer jeg på om det er mulig å montere innglasset balkong. Særlig for de som har behov.

Styrets innstilling
Styret er imot forslaget siden Innglassing av balkong vil nok i de fleste tilfeller være et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven da det innebærer en fasadeendring.

Forslag til vedtak:
Styret regulerer hvilken type og leverandør/merke av innglasset balkong som sameiere kan benytte og betaler fra egen lomme

✓ Vedtatt. Vedtatt med flertall

11. Smørestativ ski

Fremmet av: Bård Hauan Andersen

Hei, fint å få satt opp et smørestativ til ski. Kan for eksempel være nede ved sykkelgarasjen. Er nok mange som setter pris på det.

Styrets innstilling

Styret tar og vurderer dette på styremøte nærmere sesongen og eventuelt går inn til innkjøp av utstyr.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sette opp smørestativ ved siden av ladeskapene til elsykkel.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styret tar og vurderer dette på styremøte nærmere sesongen og eventuelt går inn til innkjøp av utstyr.

✓ Forslaget ble vedtatt

12. Vasking av høy vindu / fasade

Fremmet av: Maeson Abdalkarim

Store , høye vindu som ikke kan åpnes

Har sendt melding tidligere og fikk tilbakemelding om det er noe som tas på neste styremøte

Styrets innstilling
Styret innhenter tilbud og beløpet fordeles mellom de som har høye vinduer som ikke kan åpnes.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Innhente tilbud om det . Betaler noe ekstra i månedlig kostnader

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styret innhenter tilbud og beløpet fordeles mellom de som har høye vinduer som ikke kan åpnes.

✓ Forslaget ble vedtatt

13. Valg av tillitsvalgte

Sittende styret bør fortsette og velges for 2 år siden de kjenner alle reklamasjonssaker og kan fortsette arbeid med oppfølgning av disse samt forhandling av avtaler med nye og eksisterende leverandører.

Innstilling
Sittende styret velges for en ny periode på 2 år. Det bær også velges valg komite på 2 personer pluss 2 varamedlemmer. Kandidater kan velges blant de som er på årsmøte.

Navdeep Kumar

Varamedlem

Ta kontakt via telefonTa kontakt via e-post

AS

Armando Conceicao Silva Soares

Varamedlem

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sanjay Malhotra

Følgende stilte til valg:
Sanjay Malhotra

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristian Jamissen
Ramadan Sulejman
Eivind Tjønneland

Følgende stilte til valg:
Kristian Jamissen
Ramadan Sulejman
Eivind Tjønneland

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Garten

Følgende stilte til valg:
Andreas Garten

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Navdeep Kumar
Armando Conceicao Silva Soares

Følgende stilte til valg:
Navdeep Kumar
Armando Conceicao Silva Soares

Protokollen er signert av:
Møteleder: Ida Evjen /s/
Protokollvitne: Natalia Wulfsberg /s/

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
14. mai 2024 kl. 18:30, Radisson RED Oslo Økern, Lørenfaret 3, 0585 Oslo.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endringer husordensregler og Vedtekter for Borgen 1 Sameiet.
8. Overvåkningskamera ved alle inngangs/utgangs dører.
9. Alarm og overvåkning
10. Innglasset balkong
11. Smørestativ ski
12. Vasking av høy vindu / fasade
13. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokoll vitne velges på møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport-1233 Borgen 1 Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 kr + 120 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 90000 + Kr 120000.

Sak 7

Endringer husordensregler og Vedtekter for Borgen 1 Sameiet.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Husordensregler og vedtekter som er vedlagt vedtas.

Styrets innstilling

Styret har utarbeidet endringer i husordensregler og vedtekter for Borgen 1 Boligsameiet. Disse godkjennes av årsmøte.

Forslag til vedtak

Husordensregler og vedtekter vedtas.

Vedlegg

2. 1233 Borgen 1 Boligsameie husordensregler..pdf

3. Borgen Vedtekter..pdf

Sak 8

Overvåkningskamera ved alle inngangs/utgangs dører.

Forslag fremmet av:
Marius Bogstrand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nye bygg er ofte utsatt for innbrudd i boder, men også i selve leilighetene.

Vi har allerede fått erfare innbrudd i boder, sykkelrom og postkasser.

Dette er ofte noe som vil fortsette helt til overvåkningskamera er kommet på plass. Vi kan gjøre det «vanskeligere» å komme seg inn ved å sikre dører osv, men for å få bukt med problemet så må risikoen for tyven bli større. Denne blir større av at man kan bli fanget på video.

Det medfører en stor risiko for hendelser og konfrontasjoner hvis en tyv blir møtt på i selve innbruddet og kamera vil øke sikkerheten til beboerne. Dette er er sikkerhetsproblem.

Styrets innstilling

Styret har allerede innhentet tilbud og presenterer det i årsmøte. Styrets innstiller er at det installeres videoovervåkning der det er nødvendig i alle bygg.

Forslag til vedtak

Styret vedtar å investere i overvåkningskamera ved alle inngangs/utgangs dører.

Sak 9

Alarm og overvåkning

Forslag fremmet av:
Fredrik Ingerø Christensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at styret tar grundig stilling til problematikken som oppleves med innbrudd i B-blokka og iverksetter tiltak for å forhindre dette.

Forslag til vedtak

- Gjøre research på hva andre borettslag gjør for å forhindre dette

- Innhenter tilbud for alarm/overvåkning/vektertjeneste

- Implementerer det som er kostnadsmessig forsvarlig samtidig som det setter en stopper for raidene og gir beboerne trygghet.

Sak 10

Innglasset balkong

Forslag fremmet av:
Truong Ngoc Bui Dinh

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er mange som har balkong vendt ut mot hovedveien, Dag Hammarskjølds vei. Da mange har allergi , både min kone og datter har allergi, og fordi det er mye støy og støvete fra denne veien, så lurer jeg på om det er mulig å montere innglasset balkong. Særlig for de som har behov.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget siden **Innglassing av balkong vil nok i de fleste tilfeller være et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven da det innebærer en fasadeendring**.

Forslag til vedtak

Styret regulerer hvilken type og leverandør/merke av innglasset balkong som sameiere kan benytte og betaler fra egen lomme

Sak 11

Smørestativ ski

Forslag fremmet av:
Bård Hauan Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, fint å få satt opp et smørestativ til ski. Kan for eksempel være nede ved sykkelgarasjen. Er nok mange som setter pris på det.

Styrets innstilling
Styret tar og vurderer dette på styremøte nærmere sesongen og eventuelt går inn til innkjøp av utstyr.

Forslag til vedtak
Sette opp smørestativ ved siden av ladeskapene til elsykkel.

Sak 12

Vasking av høy vindu / fasade

Forslag fremmet av:
Maeson Abdalkarm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Store , høye vindu som ikke kan åpnes

Har sendt melding tidligere og fikk tilbakemelding om det er noe som tas på neste styremøte

Styrets innstilling
Styret innhenter tilbud og beløpet fordeles mellom de som har høye vinduer som ikke kan åpnes.

Forslag til vedtak
Innhente tilbud om det . Betaler noe ekstra i månedlig kostnader

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Sittende styret bør fortsette og velges for 2 år siden de kjenner alle reklamasjonssaker og kan fortsette arbeid med oppfølgning av disse samt forhandling av avtaler med nye og eksisterende leverandører.

Innstilling

Sittende styret velges for en ny periode på 2 år. Det bær også velges valg komite på 2 personer pluss 2 varamedlemmer. Kandidater kan velges blant de som er på årsmøte.

Navdeep Kumar

Varamedlem

Ta kontakt via telefonTa kontakt via e-post

AS

Armando Conceicao Silva Soares

Varamedlem

Roller og kandidater

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

- Sanjay Malhotra

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eivind Tjønneland
- Kristian Jamissen
- Ramadan Sulejman

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

- Armando Conceicao Silva Soares
- Navdeep Kumar

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sanjay Malhotra	Sinsenveien 53 D
Styremedlem	Andreas Garten	Sinsenveien 53 A
Styremedlem	Kristian Jamissen	Carl Jeppesens Gate 16
Styremedlem	Ramadan Sulejman	Heimdalsgata 19
Styremedlem	Eivind Tjønneland	Sinsenveien 53 B
Varamedlem	Navdeep Kumar	Sinsenveien 53 C
Varamedlem	Armando Conceicao Silva Soares	Sinsenveien 53 D

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Borgen 1 Boligsameie
Sameiet består av 154 seksjoner.
Borgen 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 932447924, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
83 551

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Borgen 1 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styreberetning for Borgen 1 Boligsameie 2023/24

I løpet av det siste året har styret for Borgen 1 Boligsameie vært engasjert i en rekke viktige saker og initiativer med mål om å sikre et trygt og trivelig bofellesskap for alle beboere. Vi prioritert følgende områder:

1. En trygg overtagelse av bygningene og fellesarealene

Vi har aktivt håndtert overtakelse av Bygg B, og deretter Bygg C, samt gjennomført grundige bygningskontroller og sikkerhetsrunder. Dette har vært nødvendig for å sikre at leveransen fra utbygger samsvarer med de krav og forventninger som ble beskrevet i leveransebeskrivelsen. Vi har også engasjert en bygningskyndig konsulent for gjennomgang av bygg C, og initiert samtaler med et advokatkontor for å sikre at vi får den kvaliteten som er kontraktsfestet.

2. Forsikring og sikkerhetstiltak

Vi har vært opptatt av å sikre sameiets verdier og eiendom, og arbeidet med landskapet rundt forsikring av fellesarealene og hvordan vi skal holde kostnadene nede. I tillegg har vi implementert sikkerhetstiltak som sikkerhetsskinner på dører for å begrense innbrudd i fellesarealer og boder. Vi tar problematikken med innbrudd på alvor og jobber kontinuerlig for å forbedre sikkerheten i sameiet. Dermed har vi også innhentet tilbud på kameraovervåkning, og gjennomgått dette i styret som forberedelse for eventuelt vedtak i årsmøtet.

3. Daglig drift og leverandørhåndtering

Styrets daglige ansvar med leverandører har vært omfattende. Dette har inkludert administrasjon av reklamasjoner, innhenting av tilbud til ulike tjenester som vaktmester, renhold, videoovervåkning og sikkerhetstiltak. Videre har vi håndtert administrative oppgaver som svare på henvendelser fra beboere gjennom Vibbo og forberedelse av møter. Dette er et av tiltakene der det er mest å spare for sameiet, da utbyggers avtaler ikke alltid er de beste tilgjengelige. Dette blir et fokusområde også videre, men det er et omfattende arbeid å sette seg inn i avtaler, avtalevilkår og muligheten for å si opp avtalene tidligere.

4. Utleie og kommunikasjon

Vi har observert utfordringer knyttet til utleie, spesielt manglende registrering av nye leietakere på Vibbo. Dette har ført til kommunikasjonsproblemer og vanskeligheter med å nå ut til alle beboere. Vi minner derfor om viktigheten av at utleiere bistår leietakere med å få tilgang til informasjon om vedtekter og husordensregler.

5. Reklamasjonshåndtering og vedlikehold

Vi har jobbet aktivt med å følge opp reklamasjonssaker knyttet til fellesarealer med Skanska. Det er avgjørende at slike saker følges opp grundig for å sikre at eventuelle feil og mangler blir rettet av utbygger. Det har så langt vært over 100 reklamasjoner fremmet fra Styret, og disse må følges opp individuelt.

6. Sikkerhet og skadeforebygging

Vi har informere beboere om viktigheten av å være forsiktige under flytting for å unngå skader på bygget. Videre har vi arbeidet med å styrke sikkerheten i fellesområder for å redusere risikoen for uønskede hendelser, inkludert innbrudd i boder og sykkelparkeringen. Flere av tiltakene som kan gjennomføres vil ha effekt, men den menneskelige effekten vil sannsynligvis være viktigst. Styret har innhentet erfaringer fra andre, lignende sameier slik at vi drar nytte av dem.

7. Felles investering og fremtidig drift

Styrets arbeid har vært drevet av ønsket om å ivareta den betydelige investeringen og innsatsen som alle beboere har lagt ned i Borgen 1 Boligsameiet. Vårt overordnede mål er

å sikre at sameiet forblir et attraktivt sted å bo også i fremtiden. Vi er dedikert til å skape et trygt, inkluderende og attraktivt miljø for alle beboere.
Vi ønsker å rette en stor takk til alle beboere for deres engasjement og samarbeid gjennom året. Sammen jobber vi for å sikre et trygt og trivelig bomiljø i Borgen 1 Boligsameiet.

Styret for Borgen 1 Boligsameie
Sanjay Malhotra (Styreleder)
Kristian Jamissen (Nestleder)
Eivind Tjønneland (Styremedlem)
Andreas Garten (Styremedlem)
Ramadan Sulejman (Styremedlem)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 339 931.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borgen 1 Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BORGEN 1 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORGEN 1 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

Revisjonsdokumentasjon: F4D2E-NLDFS-SNWLX-2A5YF-FADMX-F62FK

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

misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjo:Dokumentnøkkel: I4OSD-NLDFS-SDYHL-X-245YF-I-AOXK-FAZIK

BORGEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932 447 924, KUNDENR. 1233

RESULTATREGNSKAP
Fra stiftelsen 20.10.23 til 31.12.23

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	421 446	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**421 446**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	3	-15 733	0	0
Forretningsførerhonorar		-14 435	0	0
Forsikringer		-41 118	0	0
Andre driftskostnader	4	-10 243	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-81 529**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**339 917**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	5	4	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**0**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**339 921**	**0**	**0**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		339 921		

BORGEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932 447 924, KUNDENR. 1233

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Kortsiktige fordringer	6	365 946
Driftskonto OBOS-banken		55 499
SUM OMLØPSMIDLER		**421 445**
SUM EIENDELER		**421 445**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		339 921
SUM EGENKAPITAL		**339 921**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		81 524
SUM KORTSIKTIG GJELD		**81 524**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**421 445**

Pantstillelse	0
Garantiansvar	0

Oslo, 02.04.2024
Styret i Borgen 1 Boligsameie

Sanjay Malhotra/s/ Andreas Garten/s/ Kristian Jamissen/s/

Ramadan Sulejman/S/ Eivind Tjønneland/S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppstartkapital	187 539
Felleskostnader brøk	187 539
Felleskostnader likt	24 840
Bredbånd	21 528
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**421 446**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 733.

NOTE: 4
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-10 238
Bank- og kortgebyr	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-10 243**

NOTE: 5

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4
SUM FINANSINNTEKTER	**4**

NOTE: 6
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader	365 946
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**365 946**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8726109. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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.

V E D T E K T E R

for

Borgen 1 Boligsameie ("Sameiet")

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

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.

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

- Bod
- markterrasser
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

(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 og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Videooovervåking

(1) Sameiet kan montere overvåkningskamera i bygget der det er berettiget interesse. Hjemmel er fastsatt av årsmøte.
(2) Det er sikkerhetsansvarlig i styret som har ansvar for kameraanlegget.
(3) Databehandler er underleverandør som står beskrevet på vibbo. Dersom dette ikke er oppgitt er borgen1@styrerommet.no databehandler.

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.

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

eierskiftegebyr. **Leietakere skal registreres i Vibbo og leietaker må akseptere invitasjonen.**

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

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

(8) Alt permanent montert utstyr på utsiden av fasaden og på balkong bør avklares med styret. Utstyr må følge byggets struktur, farge og fasong. Brudd på vedtekten medfører fjerning på seksjonseier sin bekostning.

(9) Avfall som tilstopper søppelsluk og kan spores tilbake til beboer, fører til varsel. Gjentatte ganger fører til belastning av opprydding. Kostnaden for tjenesten er fastsatt av vaktmester på generelt grunnlag.

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

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

(3) Igjen satte artikler som kan spores tilbake til seksjonseier eller leietaker blir belastet den aktuelle seksjonen. Priser for søppelservice er satt av vaktmester.

(4) Husordensreglene for Borgen 1 Sameiet og må følges av alle.

4. Garasjeeiendommen, Utomhus eiendommen 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.

Vognfører forplikter å parkere kjøretøy i garasjen slik at hele kjøretøyet er innenfor de fysiske avgrensningene av plassen. Kjøretøy som parkeres utenfor oppmerkingen utgjør ulovlig bruk og mislighold av eier sine plikter. Ulovlig bruk fører til at kjøretøy kan bli bøtelagt. Gjentatte mislighold kan medføre borttauing. Ved alvorlige feilparkeringer kan kjøretøy taues umiddelbart.

Beboer kan via P-Vest gi gebyrer til biler feilparkert på sin egen parkeringsplass

Flere rettigheter og plikter er beskrevet i husordensreglene

4-3 Utleie av parkeringsplass
En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre eiere av eierseksjon innenfor planområdet for Sinsenveien 51-55 som sådan.

Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for garasjesameiet.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-6 **Utomhuseiendommen**
(1) Eiendommen gnr. 83 bnr. 553 består av felles utomhus arealer for Prosjekt Borgen og eies i et tings rettslig sameie mellom eierseksjons sameiene i Prosjekt Borgen ("Utomhus eiendommen"). Driftsforeningen besørger daglig drift og forvaltning av Utomhus eiendommen.

(2) Utomhus eiendommen ferdigstilles og overleveres etappevis til eierseksjons sameiene 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 Utomhus eiendommen 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, Utomhus eiendommen 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.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

1. **Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a. inventar

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

c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d. skap, benker, innvendige dører med karmer

e. listverk, skillevegger, tapet

f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g. vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Postkasseskilt skal følge standarden til sameiet. Beboer plikter å skaffe postkasseskilt senest 1 måned etter innflytting. Hvis beboer ikke følger standard eller kjøper skilt vil sameiet gjøre dette og belaste seksjonseier. Skilt skal inneholde navn og/eller seksjonsnummer, eller Navn og/eller H-nummer. Papirlapper og klistremerker tillattes ikke som postkasseskilt.

2. **Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

1. **Felleskostnader**

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

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

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

Kostnader til fjernvarme inngår ikke i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Faktisk kostnader kreves inn månedlig i tillegg til felleskostnader direkte av leverandøren.

(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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 318 parkering har ikke stemmerett. Næringsseksjon 319-353 (nod) har ikke stemmerett

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

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

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b. oppløsning av sameiet
c. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b. ens eget eller ens nærstående 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 sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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

11-6 **Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

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, Utomhus eiendommen 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.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24
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 Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Oslo

S-5102

Detaljregulering for Sinsenveien 51 - 55, Løren

Vedtaksdato: 16.12.2020

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201617067

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Sinsenveien 51-55

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

2. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1 Plassering og høyder

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

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

Følgende tiltak tillates plassert utenfor byggegrense innenfor formålsgrensen:

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

Boder tillates ikke plassert utenfor byggegrense mot vei.

2.2 Utforming av bebyggelsen

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

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

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

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

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

2.3 Uteoppholdsarealer

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

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

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

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

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

2.4 Utomhusplan og takplan

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

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

2.5 Adkomst og avkjørsel

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

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

2.6 Parkering

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

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

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

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

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

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

2.7 Leilighetsfordeling og krav til bokvalitet

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

2.8 Renovasjon

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

2.9 Fjernvarme

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

2.10 Støy

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Felt 1 - Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære)/kontor/bevertning.
3.1.1 Utnyttelse
Samlet bruksareal over terreng skal ikke overstige BRA = 27.800 m². Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA. Det skal avsettes minimum 700 m² BRA til barnehage. Maksimum 200 m² BRA kan være forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor eller bevertning.
Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, lager og boder som har himling høyre enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i 25 % av planens bruksareal. Arealer med slik bruk som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i utnyttelsen.
Garasjenedkjøring, inngang til sykkelparkering i kjeller og anlegg for renovasjon medregnes ikke i BRA.

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

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

3.1.4 Parkering
Krav til parkering må ivaretas på eget felt.

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

3.2.1 Utnyttelse
Samlet bruksareal over terreng skal ikke overstige BRA = 3.375 m². Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA. Det skal avsettes minimum 700 m² BRA til forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor eller bevertning.

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

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

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

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

3.2.3 Parkering
Krav til parkering må ivaretas på eget felt.

3.2.4 Uteoppholdsarealer
Uteoppholdsareal på tak skal være minimum 100m², og arealet skal gis en variasjon i utforming.

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

3.3.1 Utnyttelse og utforming
Bebyggelse tillates kraget ut mot torg 1 som vist på plankartet. Det skal være minimum fri høyde på 4 m over torget. Maksimum BRA for Felt BAA er 425 m². Arealet under bebyggelsen skal utformes som torg i henhold til bestemmelser fastsatt i reguleringsbestemmelsene.
Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, lager og boder som har himling høyre enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i 25 % av planets bruksareal.

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

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

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

3.3.3 Parkering
Krav til parkering må ivaretas på eget felt.

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

3.5 Annet uteoppholdsareal (barnehage).
Det skal være tilstrekkelige uteoppholdsarealer for barnehage med 4 avdelinger, med minimum 19 m² pr barn.

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

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

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

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

Barnehagens utearealer skal være tilgjengelige for beboere utenom barnehagens åpningstid.

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

4.1 Fellesbestemmelser for Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

4.1.2 Fortau

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

4.1.3 Torg, T1 og T2

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

4.1.4 Gatetun

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

4.1.5 Gang/sykkelveg

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

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Park

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Landskapsplan

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

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

6.1 Før rammetillatelse

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

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

6.2 Før igangsettingstillatelse (IG)

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:
- Oppgradering av Sinsenveien fra Dag Hammarskjølds vei til Lørenveien.
- Løren aktivitetspark med flerbrukshall, på gnr/bnr 124/199.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.02.2021

Kjersti Simonnæs, bem.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0664/24
Vår referanse: 3582559/24905859
Bestilling: C3 2024-09-13 (5) 155

Dato
13.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1171767	200	20.10.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	83	551	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2023/117767/200
Utskrevet 2024-09-13 10:43

28.09.2023
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613764477
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
943049467	SKANSKA NORGE AS		Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	83	551

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	551	0	1	97 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	2	70 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	3	97 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	4	88 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	5	97 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	6	42 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	7	120 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	8	97 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	9	42 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	10	120 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	11	97 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	12	42 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	13	120 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	14	97 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	15	88 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	16	97 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	17	88 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	18	104 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	19	88 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokkr: 117767/1 STATENS KARTVERK Tinglyst: 20.10.2023

Side 1 av 44

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2023/117767/200
Utskrevet 2024-09-13 10:43

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	551	0	20	94 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	21	94 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	22	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	23	41 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	24	41 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	25	94 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	26	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	27	41 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	28	82 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	29	94 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	30	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	31	41 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	32	82 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	33	94 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	34	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	35	41 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	36	82 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	37	94 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	38	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	39	41 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	40	82 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	41	94 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	42	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	43	41 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	44	82 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	45	104 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	46	83 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	47	104 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	48	83 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	49	54 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	50	42 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	51	79 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	52	117 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 2 av 44

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	551	0	53	67 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	54	79 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	55	117 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	56	67 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	57	79 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	58	117 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	59	67 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	60	79 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	61	117 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	62	67 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	63	79 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	64	117 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	65	67 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	66	79 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	67	117 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	68	67 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	69	79 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	70	124 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	71	67 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	72	79 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	73	41 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	74	93 / 10988	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	83	551	0	75	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	76	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	77	95 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	78	95 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	79	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	80	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	81	95 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	82	95 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	83	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	84	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	85	95 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	551	0	86	95 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	87	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	88	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	89	95 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	90	95 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	91	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	92	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	93	95 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	94	95 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	95	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	96	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	97	95 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	98	95 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	99	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	100	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	101	102 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	102	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	103	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	104	102 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	105	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	106	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	107	46 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	108	60 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	109	56 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	110	81 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	111	116 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	112	66 / 10988	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	83	551	0	113	46 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	114	60 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	115	64 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	116	81 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	117	116 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	118	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	551	0	119	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	120	46 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	121	60 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	122	64 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	123	81 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	124	116 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	125	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	126	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	127	46 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	128	60 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	129	64 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	130	81 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	131	116 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	132	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	133	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	134	46 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	135	60 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	136	64 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	137	81 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	138	116 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	139	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	140	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	141	46 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	142	60 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	143	64 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	144	81 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	145	116 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	146	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	147	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	148	46 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	149	60 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	150	64 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	151	81 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	551	0	152	116 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	153	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	551	0	154	40 / 10988	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43

28.09.2023 NHSH

Plan- og bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING
KOPI

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Nasibeh Hoseini 45878914

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Schjødt AS v/adv.Johanne Grindstad Vik	996 918 122	johanne.grindstad.vik@schjodt.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Ruseløkkveien 14-16	0251	Oslo	99 40 83 70

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	83	551	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
943 049 467	Skanska Norge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) (Se vedlegg)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: Se vedlegg				Nevner = Se vedlegg															

Dato	Innsenderens underskrift
11-08-23	Johanne Vik

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
11-08-23	Johanne Vik

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 11.08.2023	Stålfe Rød	STÅLFE RØD
Oslo 11.08.2023	Thorbjørn Breivik	THORBJØRN BREIVIK

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	83	551	

Dato	Underskrift	Stempel
21/9-23	Ludvig J. Vseng	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
11-08-23	Thorbjørn Breivik

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43

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

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
11-08-23	Thorbjørn Breivik

Vedlegg for søknadens punkt 4.

Borgen 15.08.2022

Seksjonsoversikt

Seksjonsnummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsdel
1	B	97	BG
2	B	70	BG
3	B	97	B
4	B	88	B
5	B	97	B
6	B	42	B
7	B	120	B
8	B	97	B
9	B	42	B
10	B	120	B
11	B	97	B
12	B	42	B
13	B	120	B
14	B	97	B
15	B	88	B
16	B	97	B
17	B	88	B
18	B	104	B
19	B	88	B
20	B	94	BG
21	B	94	B
22	B	40	BG
23	B	41	BG
24	B	41	BG
25	B	94	B
26	B	40	B
27	B	41	B
28	B	82	B
29	B	94	B
30	B	40	B
31	B	41	B
32	B	82	B
33	B	94	B
34	B	40	B
35	B	41	B
36	B	82	B
37	B	94	B
38	B	40	B
39	B	41	B
40	B	82	B
41	B	94	B
42	B	40	B

Borgen 15.08.2022

Seksjonsoversikt

Seksjonsnummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsdel
43	B	41	B
44	B	82	B
45	B	104	B
46	B	83	B
47	B	104	B
48	B	83	B
49	B	54	BG
50	B	42	BG
51	B	79	BG
52	B	117	B
53	B	67	B
54	B	79	B
55	B	117	B
56	B	67	B
57	B	79	B
58	B	117	B
59	B	67	B
60	B	79	B
61	B	117	B
62	B	67	B
63	B	79	B
64	B	117	B
65	B	67	B
66	B	79	B
67	B	117	B
68	B	67	B
69	B	79	B
70	B	124	B
71	B	67	B
72	B	79	B
73	B	41	BG
74	B	93	G
75	B	40	BG
76	B	40	BG
77	B	95	B
78	B	95	B
79	B	40	B
80	B	40	B
81	B	95	B
82	B	95	B
83	B	40	B
84	B	40	B
85	B	95	B

Borgen 15.08.2022

Seksjonsoversikt

Seksjonsnummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsdel
86	B	95	B
87	B	40	B
88	B	40	B
89	B	95	B
90	B	95	B
91	B	40	B
92	B	40	B
93	B	95	B
94	B	95	B
95	B	40	B
96	B	40	B
97	B	95	B
98	B	95	B
99	B	40	B
100	B	40	B
101	B	102	B
102	B	40	B
103	B	40	B
104	B	102	B
105	B	40	B
106	B	40	B
107	B	46	BG
108	B	60	BG
109	B	56	BG
110	B	81	BG
111	B	116	BG
112	B	66	BG
113	B	46	B
114	B	60	B
115	B	64	B
116	B	81	B
117	B	116	B
118	B	40	B
119	B	40	B
120	B	46	B
121	B	60	B
122	B	64	B
123	B	81	B
124	B	116	B
125	B	40	B
126	B	40	B
127	B	46	B
128	B	60	B

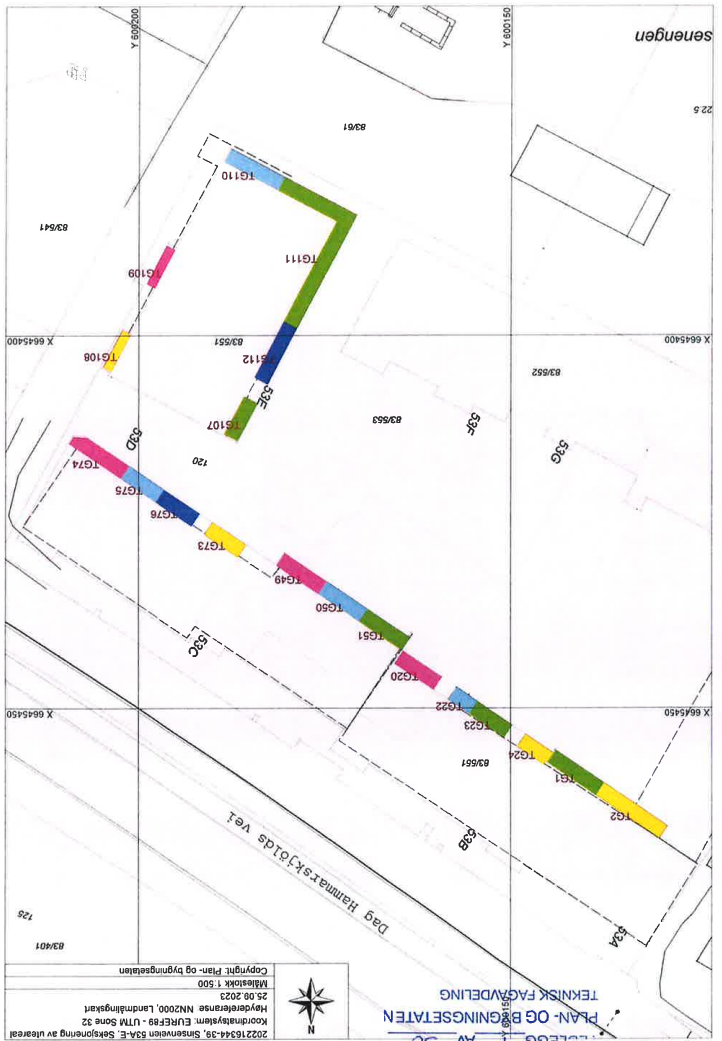
Borgen 15.08.2022

Seksjonsoversikt

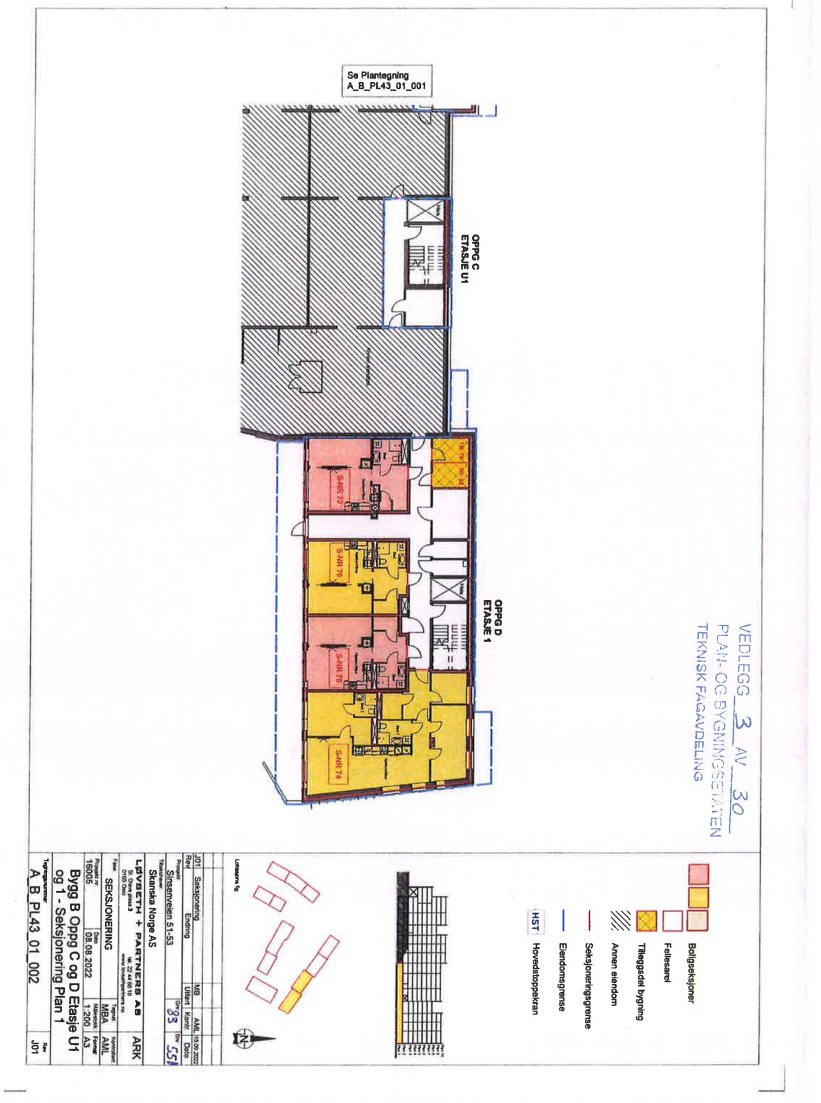
Seksjonsnummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsdel
129	B	64	B
130	B	81	B
131	B	116	B
132	B	40	B
133	B	40	B
134	B	46	B
135	B	60	B
136	B	64	B
137	B	81	B
138	B	116	B
139	B	40	B
140	B	40	B
141	B	46	B
142	B	60	B
143	B	64	B
144	B	81	B
145	B	116	B
146	B	40	B
147	B	40	B
148	B	46	B
149	B	60	B
150	B	64	B
151	B	81	B
152	B	116	B
153	B	40	B
154	B	40	B
		* 10988	Brøk nevner

* Endret etter avtale med søker (Rikard Schuitema Olsen).
27.09.2023/NASH

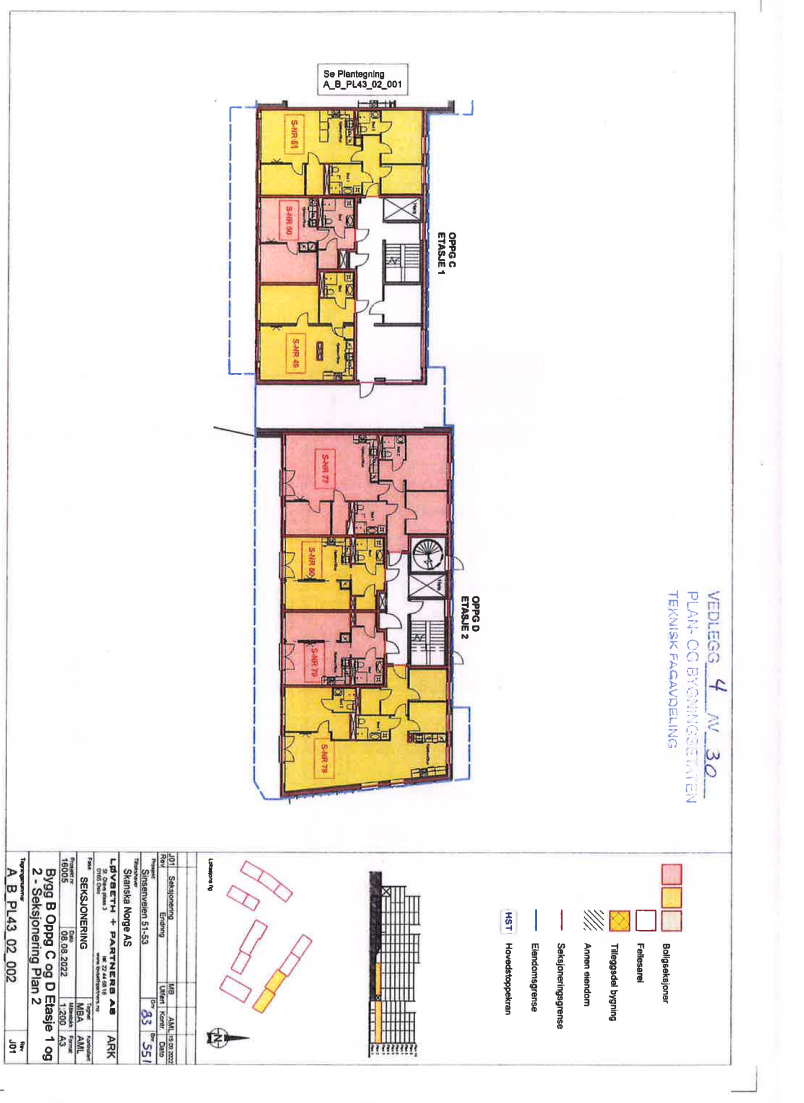
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43


Senengen
Dag Hammarskjölds vei
TG110
TG111
TG109
TG108
TG112
TG107
TG74
TG75
TG76
TG73
TG49
TG50
TG51
TG20
TG22
TG23
TG24
TG1
TG2
53D
53E
53F
53G
53C
53B
53A
83/641
83/651
83/661
83/562
83/563
83/401
X 6645400
X 6645450
Y 600200
Y 600150
Kopihenvisning av utsnitt
Kopirettighetsinnehaver: Statens kartverk
Kopirettighetslov: Åndsverkloven
Kopirettighetsmerknad: Copyright © Statens kartverk
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © OpenStreetMap-bidragsytere
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Geovekst-partnere
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Norge i bilder
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Norge digitalt
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Matrikkelen
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Sjøkartverket
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Forsvarets kartverk
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Statens vegvesen
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Finland
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Lantmäteriet i Sverige
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Danmark
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Island
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Grønland
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Færøyene
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Russland
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Estland
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Litauen
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Latvia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Polen
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Tyskland
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Nederland
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Belgia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Frankrike
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Spania
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Portugal
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Italia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Østerrike
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Sveits
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Slovenia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Kroatia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Ungarn
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Slovakia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Tsjekkia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Hellas
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Tyrkia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Kypros
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Malta
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Libanon
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Israel
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Palestina
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Jordan
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Egypt
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Libya
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Tunisia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Algerie
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Marokko
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Vest-Sahara
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Mauritania
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Senegal
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Gambia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Guinea-Bissau
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Guinea
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Sierra Leone
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Liberia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Elfenbenskysten
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Ghana
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Togo
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Benin
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Nigeria
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Kamerun
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Ekvatorialguinea
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Gabon
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Kongo-Brazzaville
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Kongo-Kinshasa
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Angola
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Namibia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Sør-Afrika
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Lesotho
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Swaziland
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Mosambik
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Zimbabwe
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Botswana
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Zambia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Malawi
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Tanzania
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Kenya
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Uganda
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Rwanda
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Burundi
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Etiopia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Eritrea
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Somalia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Djibouti
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Jemen
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Oman
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i De forente arabiske emirater
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Qatar
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Bahrain
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Saudi-Arabia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Kuwait
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Irak
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Iran
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Afghanistan
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Pakistan
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i India
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Nepal
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Bhutan
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Bangladesh
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Myanmar
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Thailand
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Laos
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Kambodsja
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Vietnam
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Kina
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Nord-Korea
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Sør-Korea
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Japan
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Mongolia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Taiwan
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Filippinene
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Brunei
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Malaysia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Singapore
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Indonesia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Timor-Leste
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Papua Ny-Guinea
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Australia
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i New Zealand
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Fiji
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Vanuatu
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Salomonøyene
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Nauru
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Kiribati
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Tuvalu
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Samoa
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Tonga
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Cookøyene
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Niue
Kopirettighetsmerknad: Kartdata © Kartverket i Tokelau

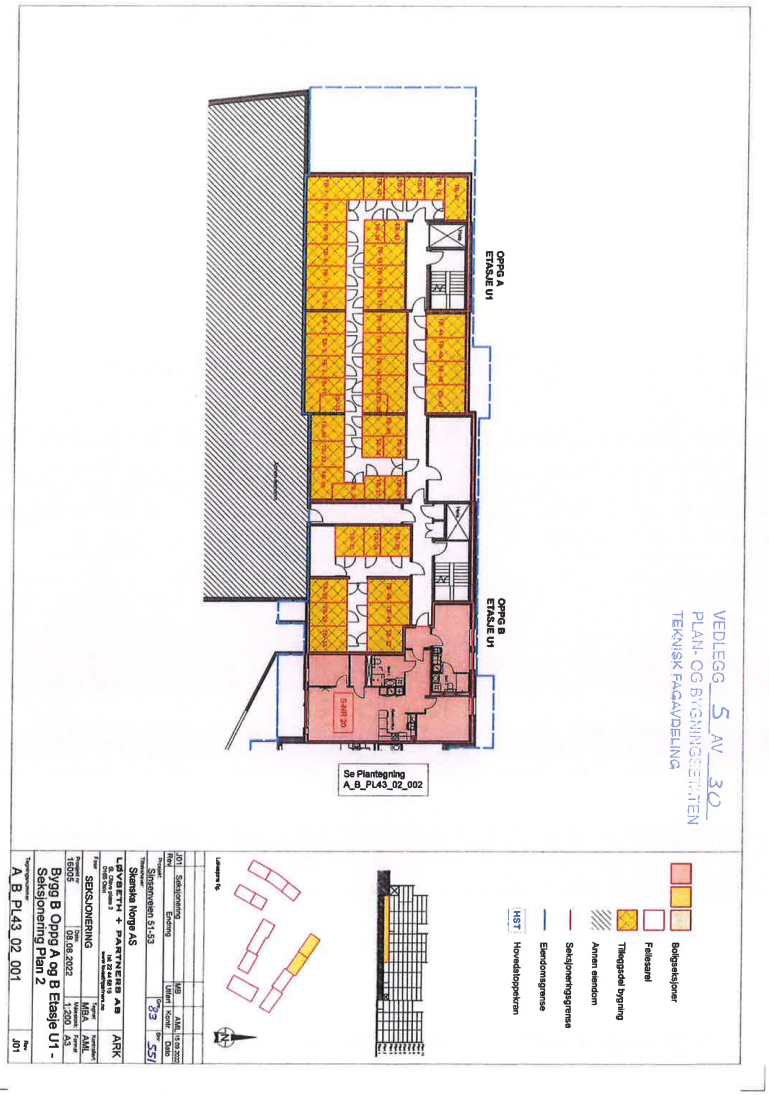
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43



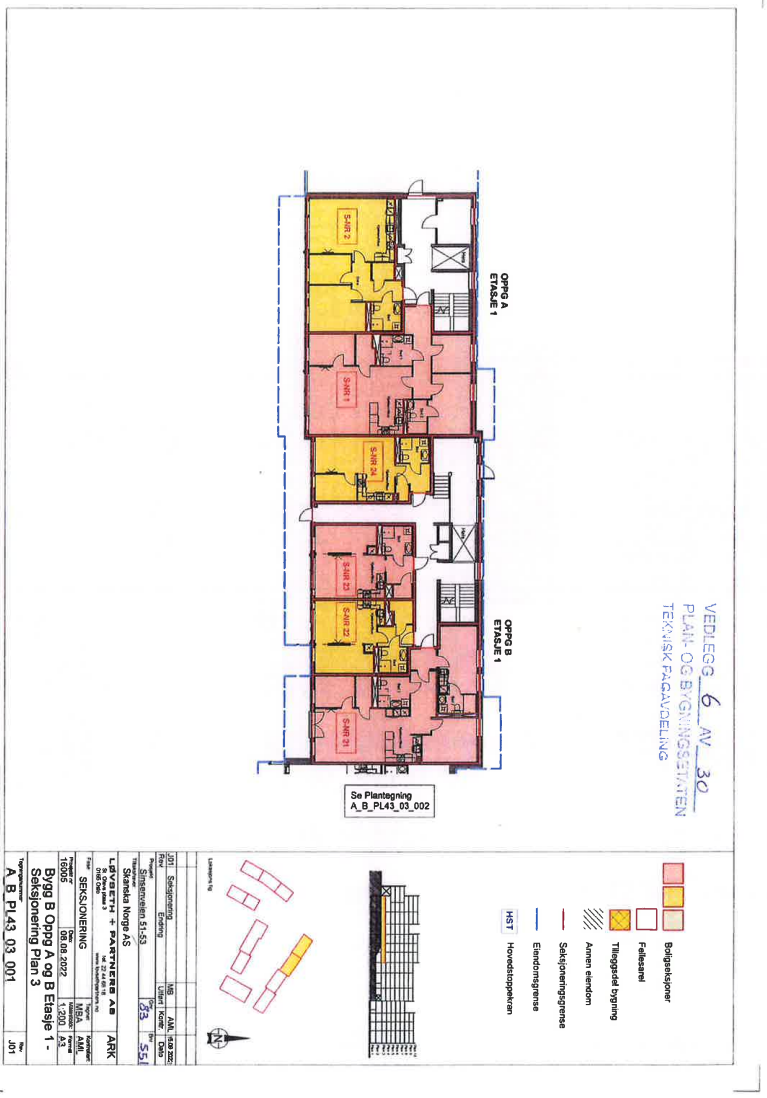
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43



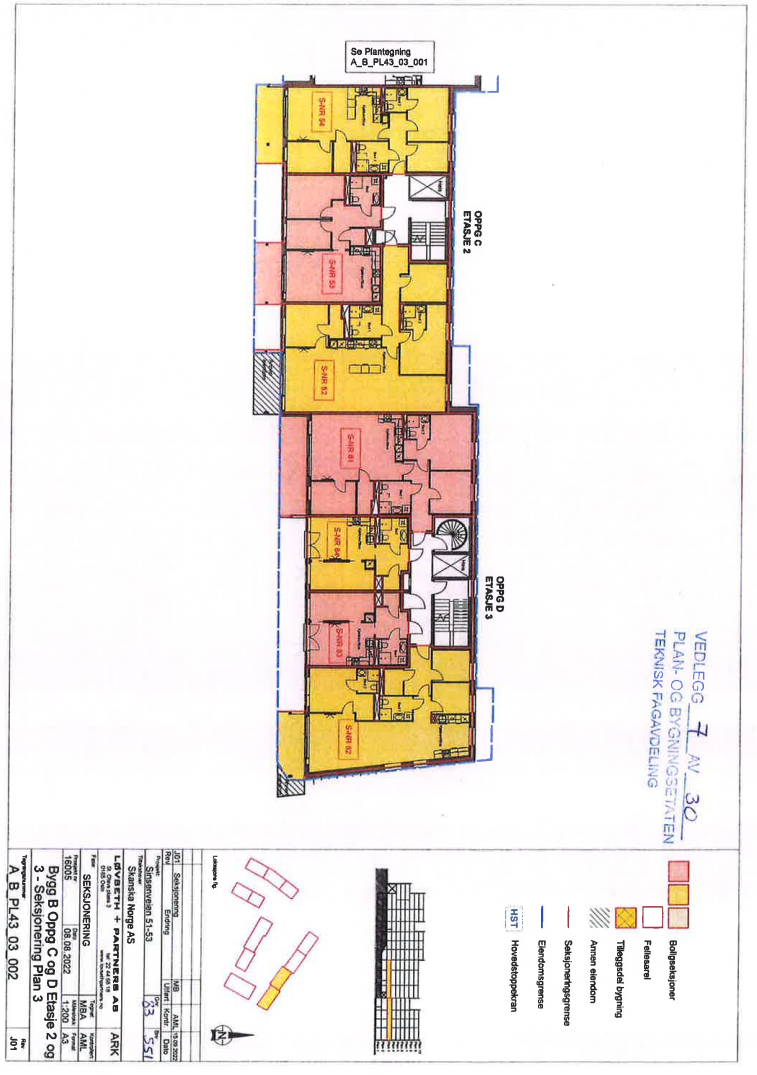
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43



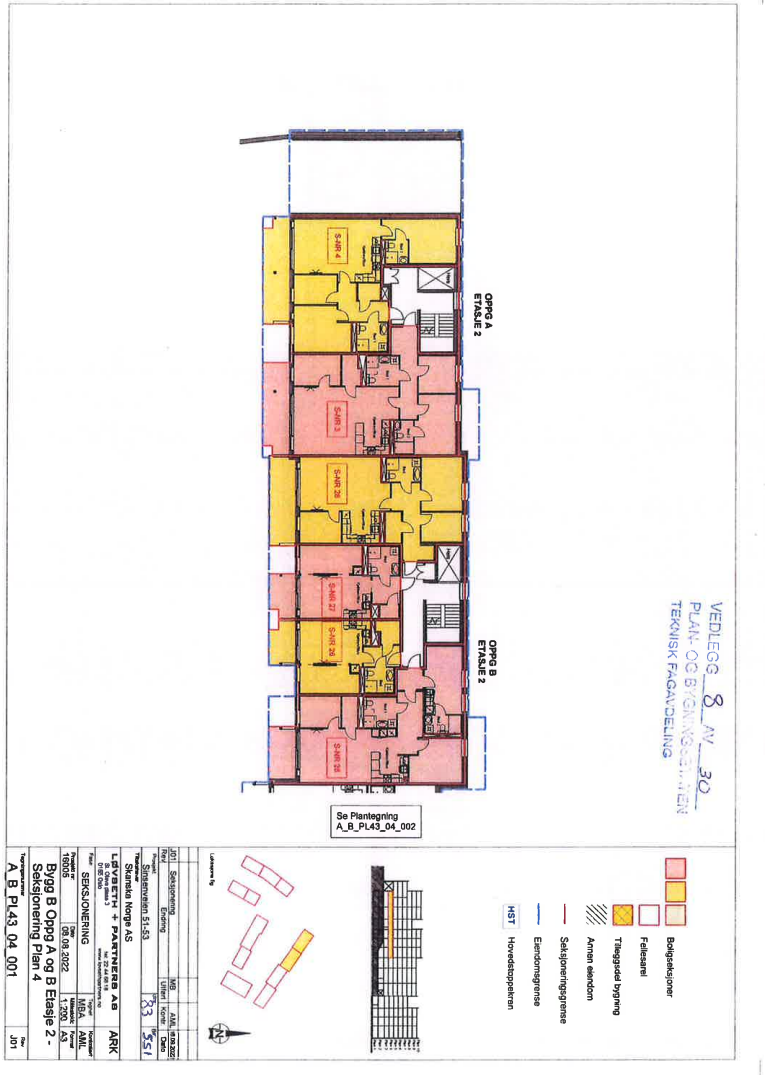
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43



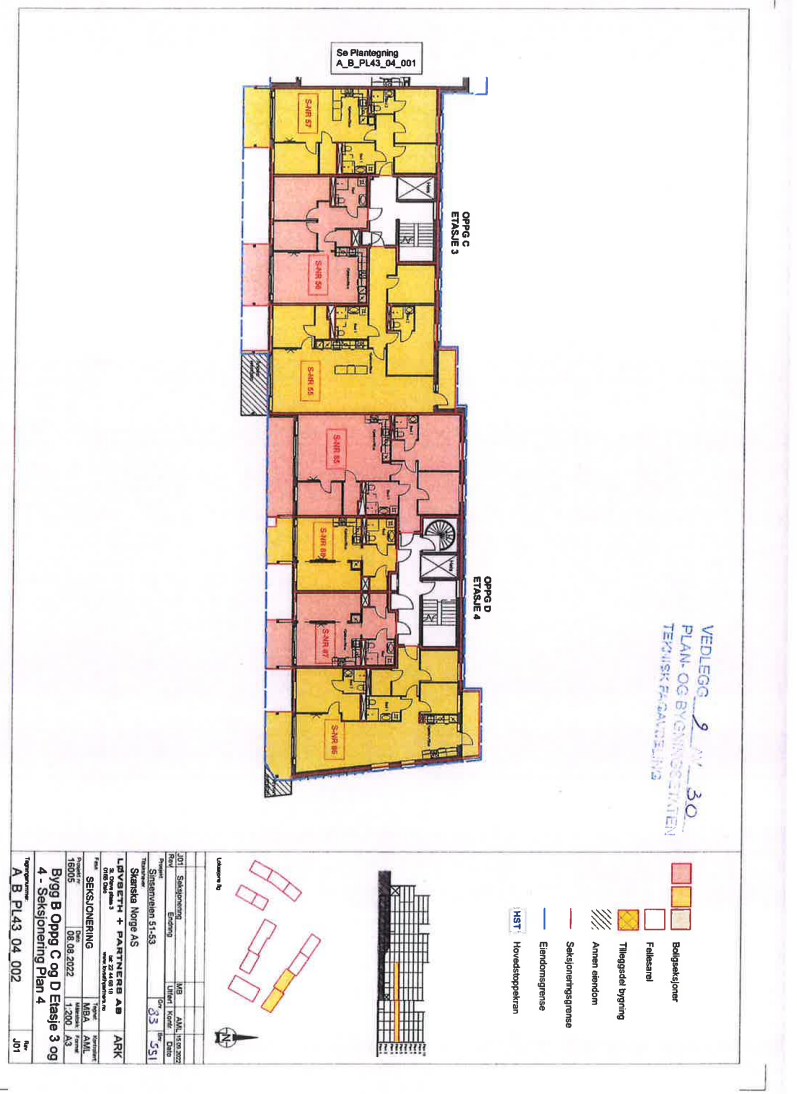
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43



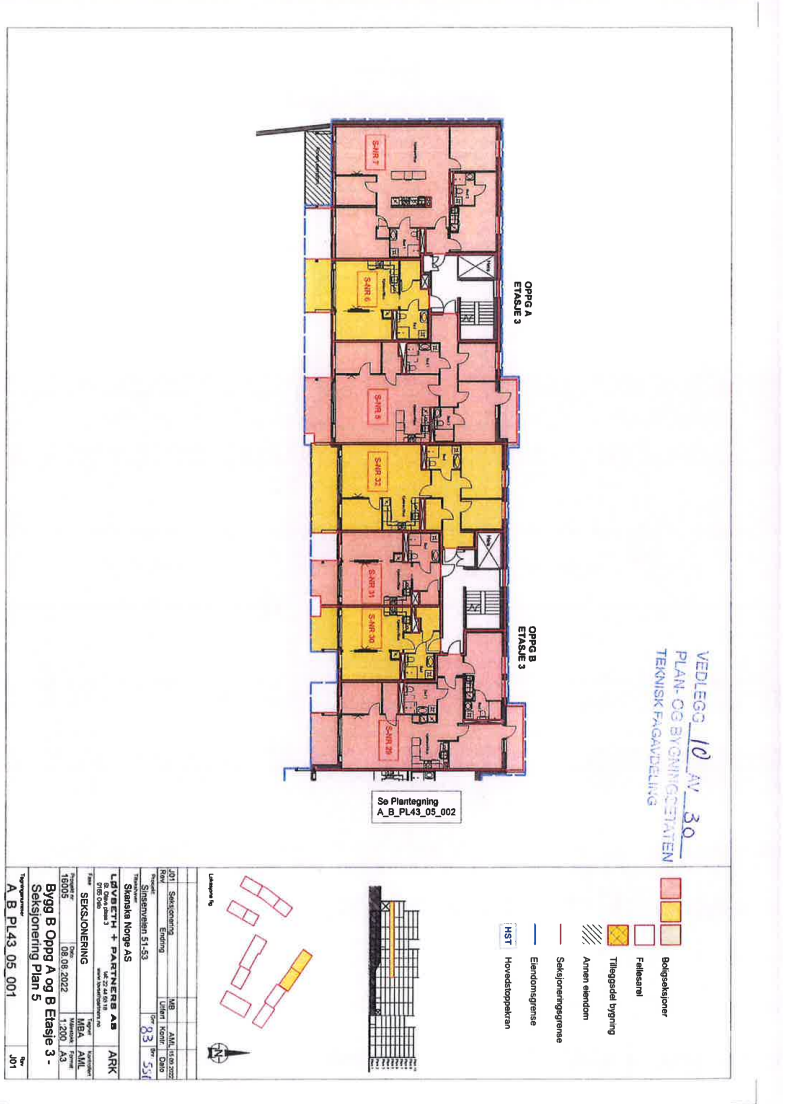
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43



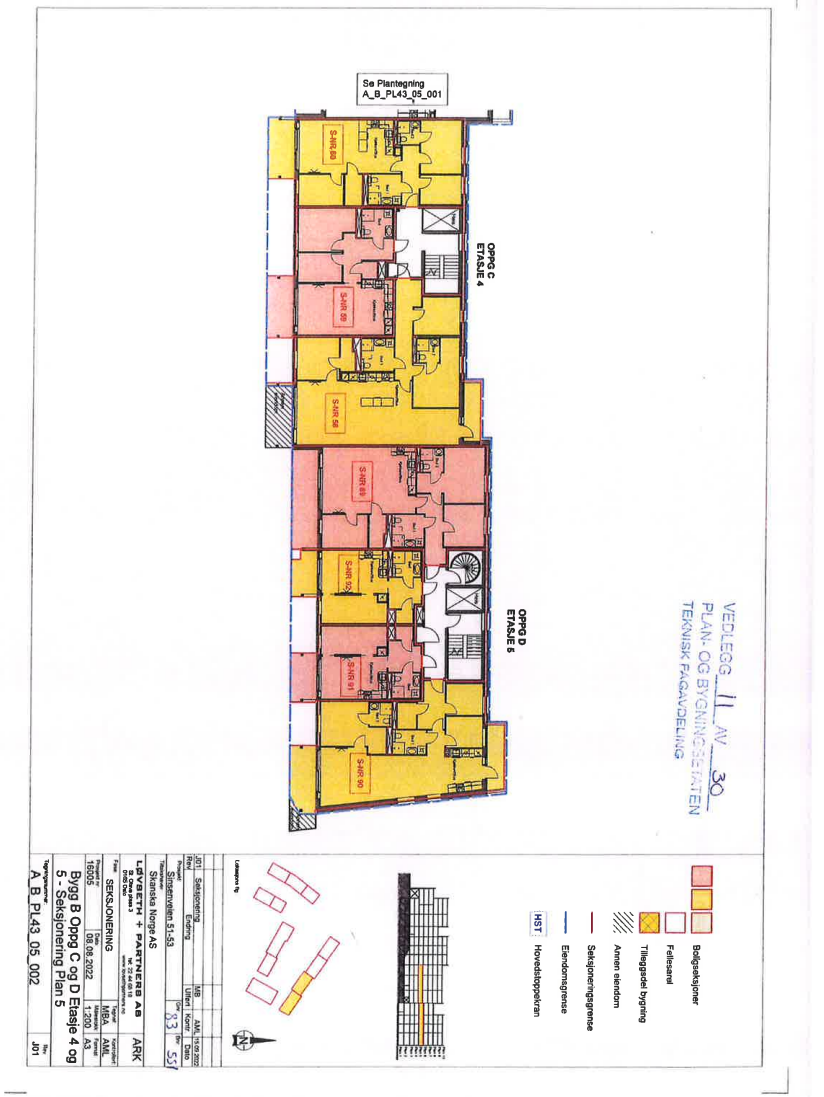
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43



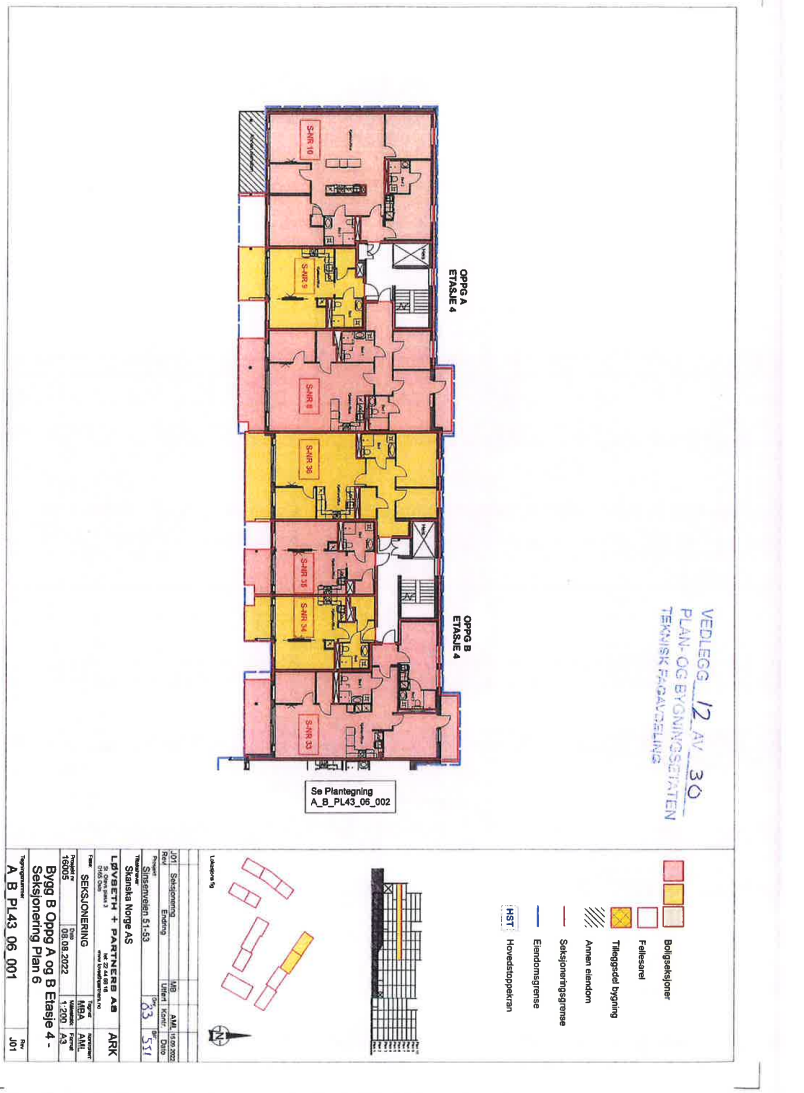
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43



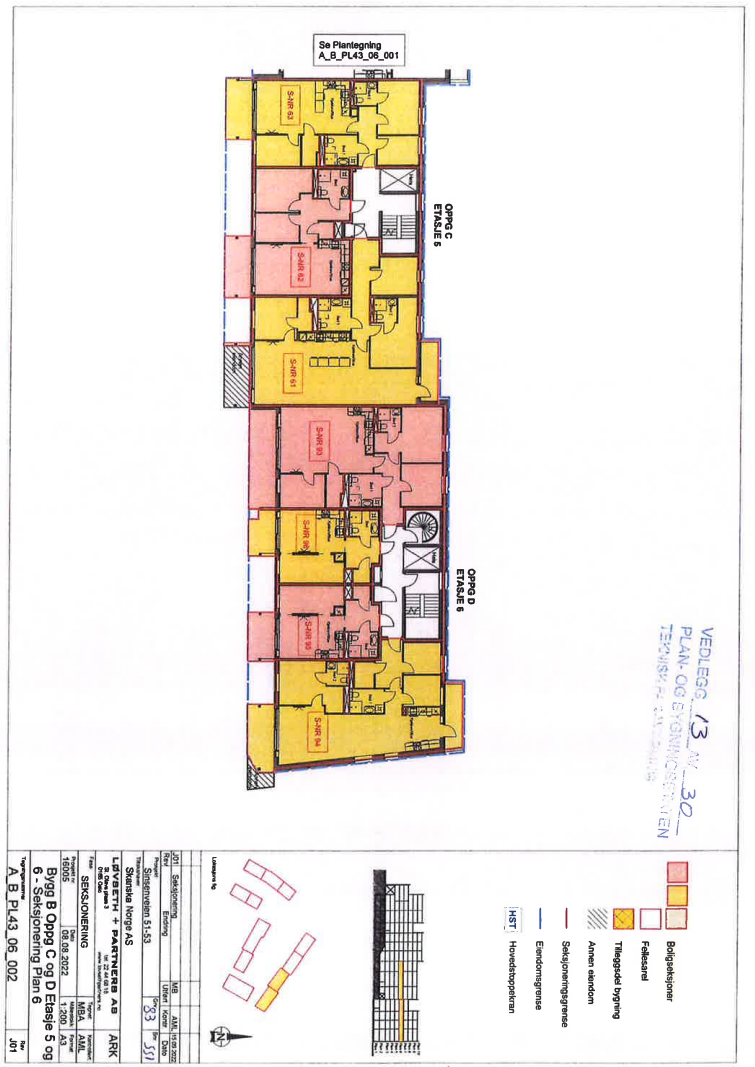
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43



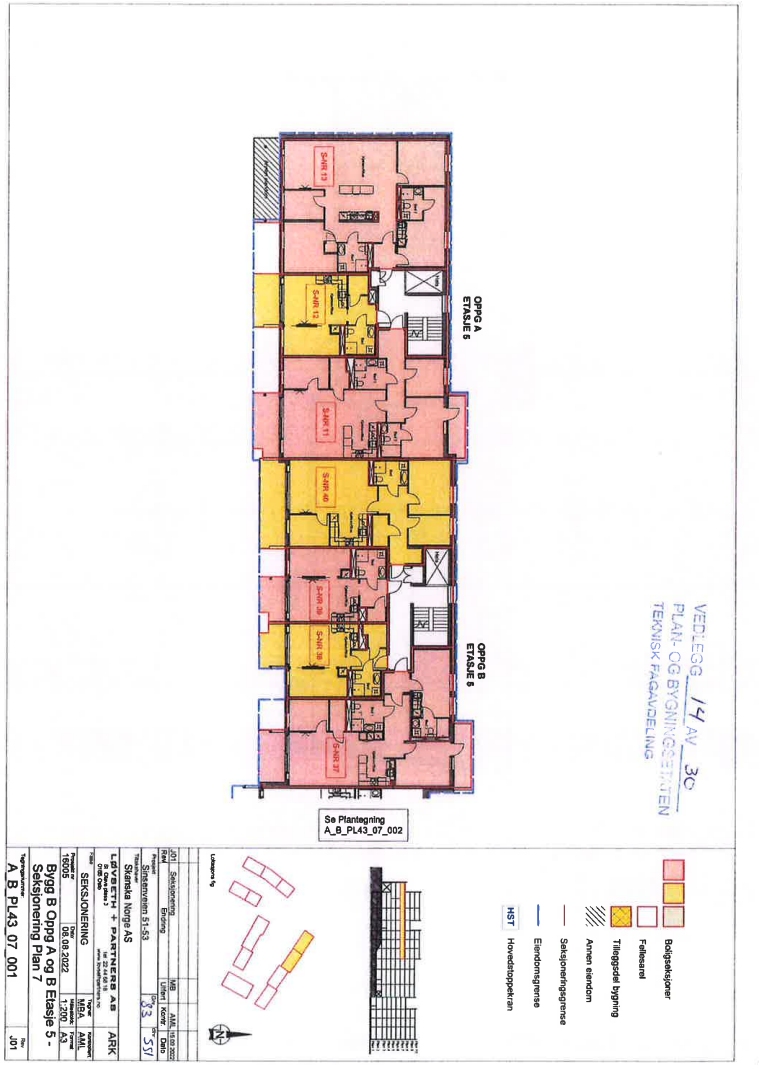
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43



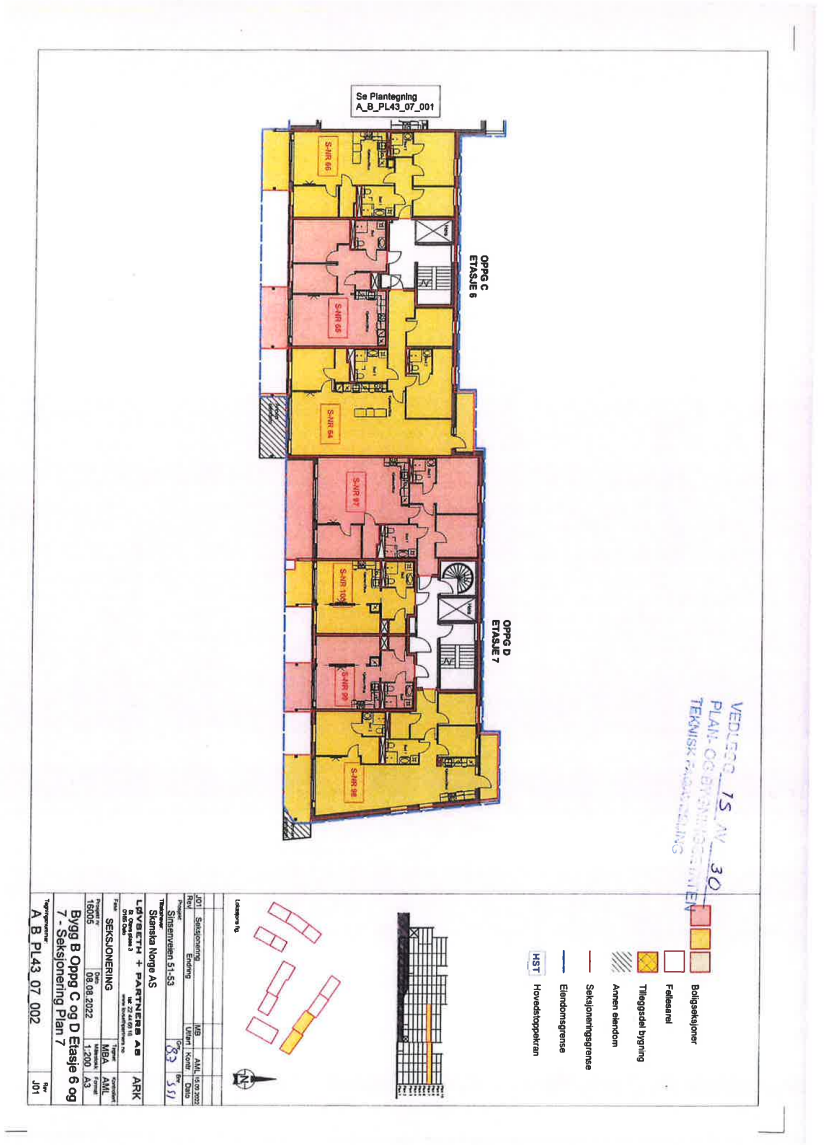
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43



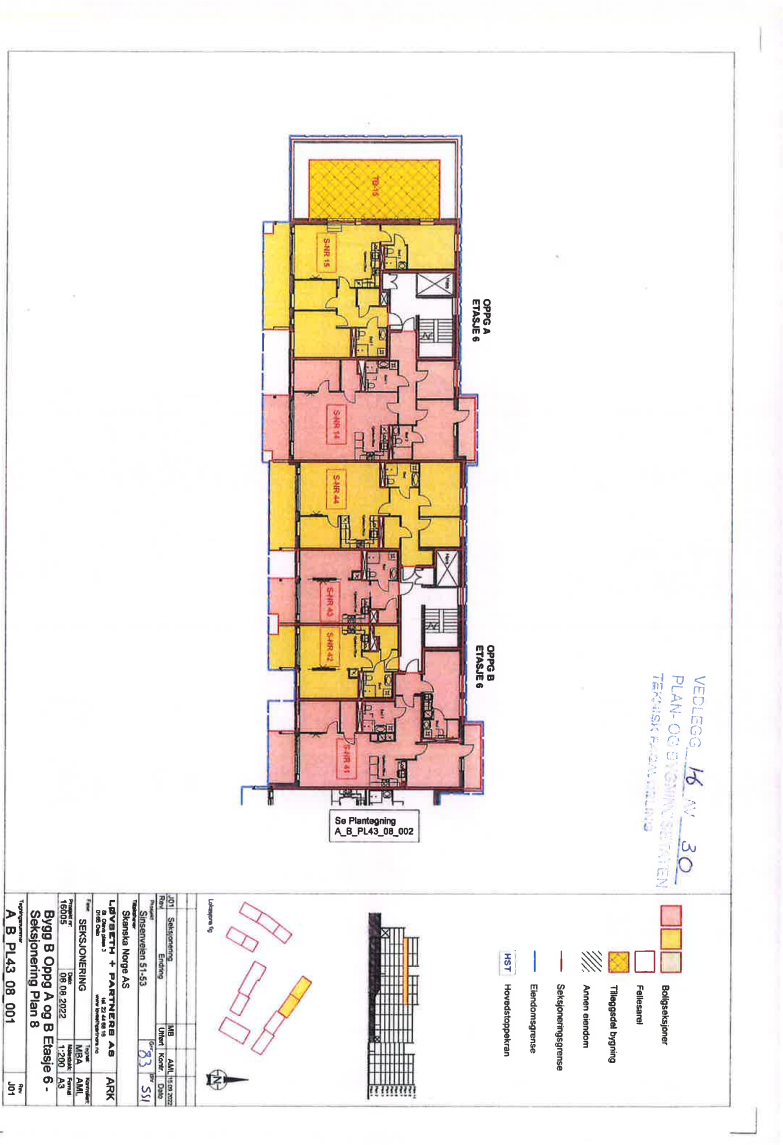
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43



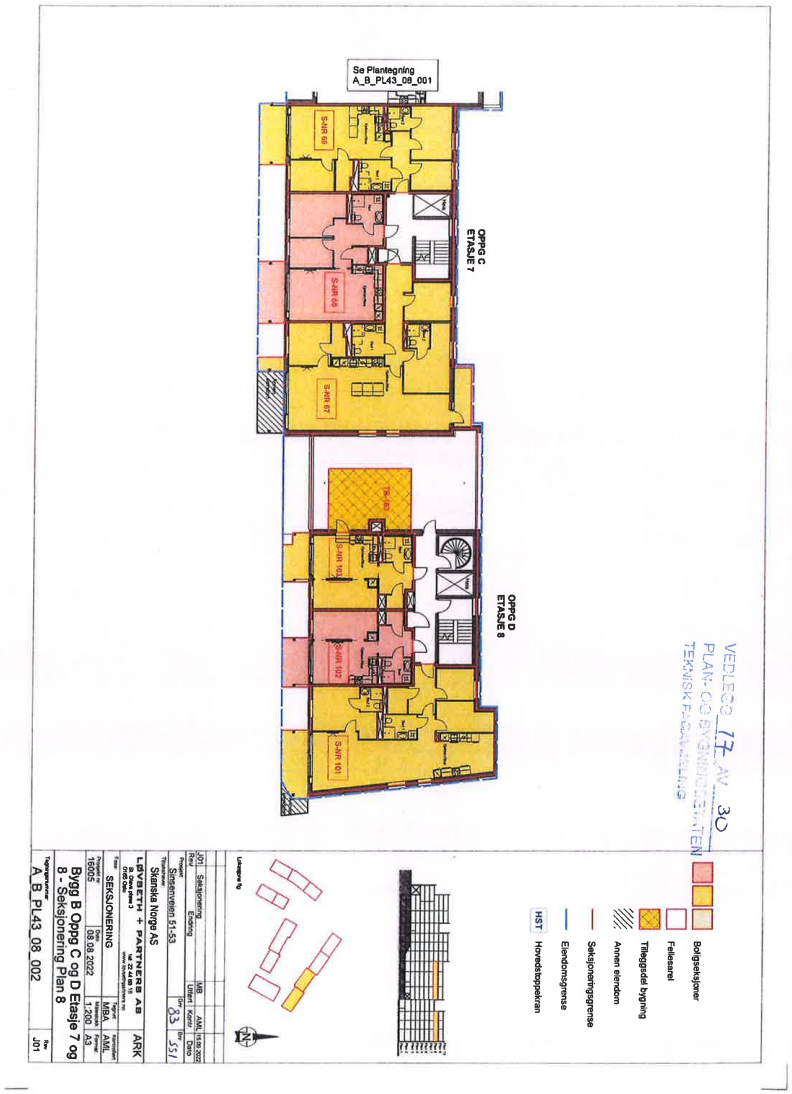
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43

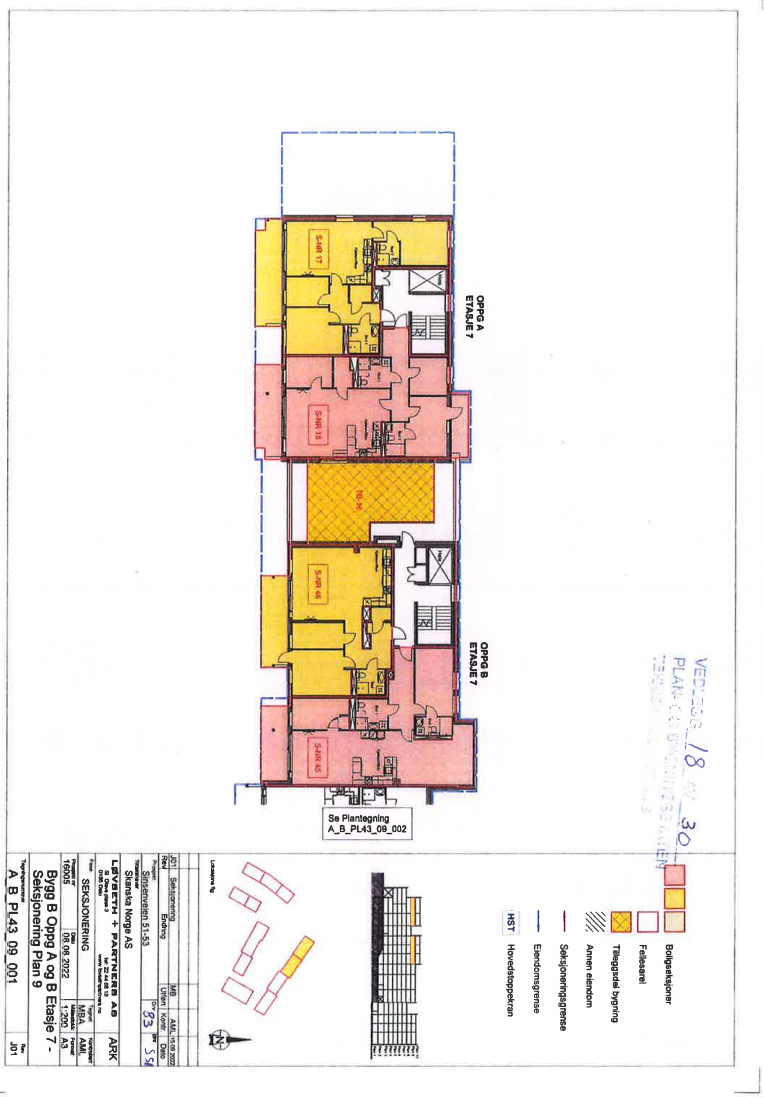


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43

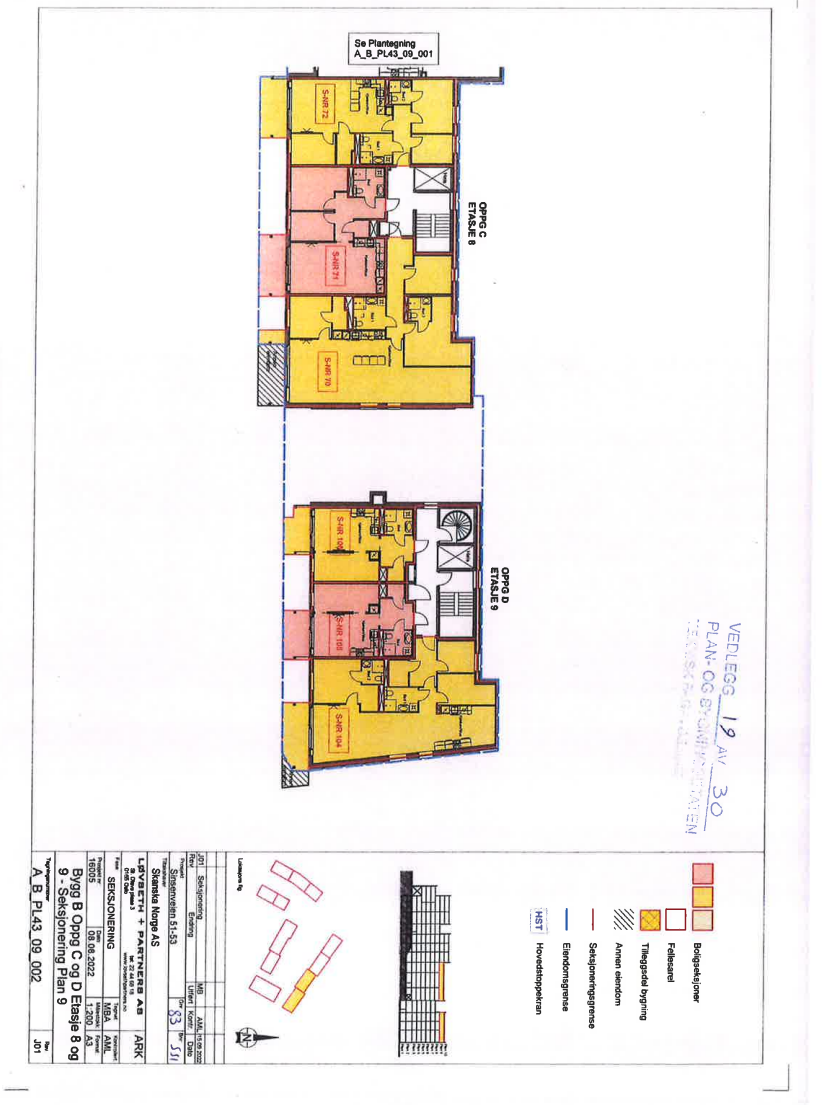


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43

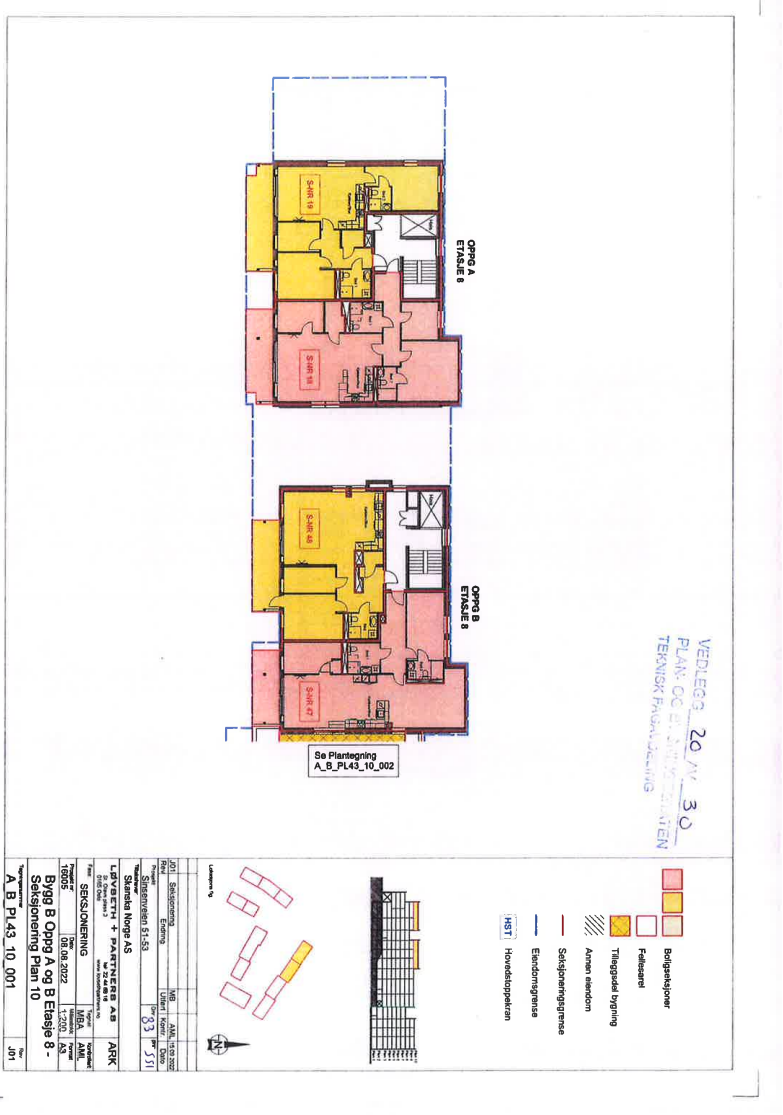




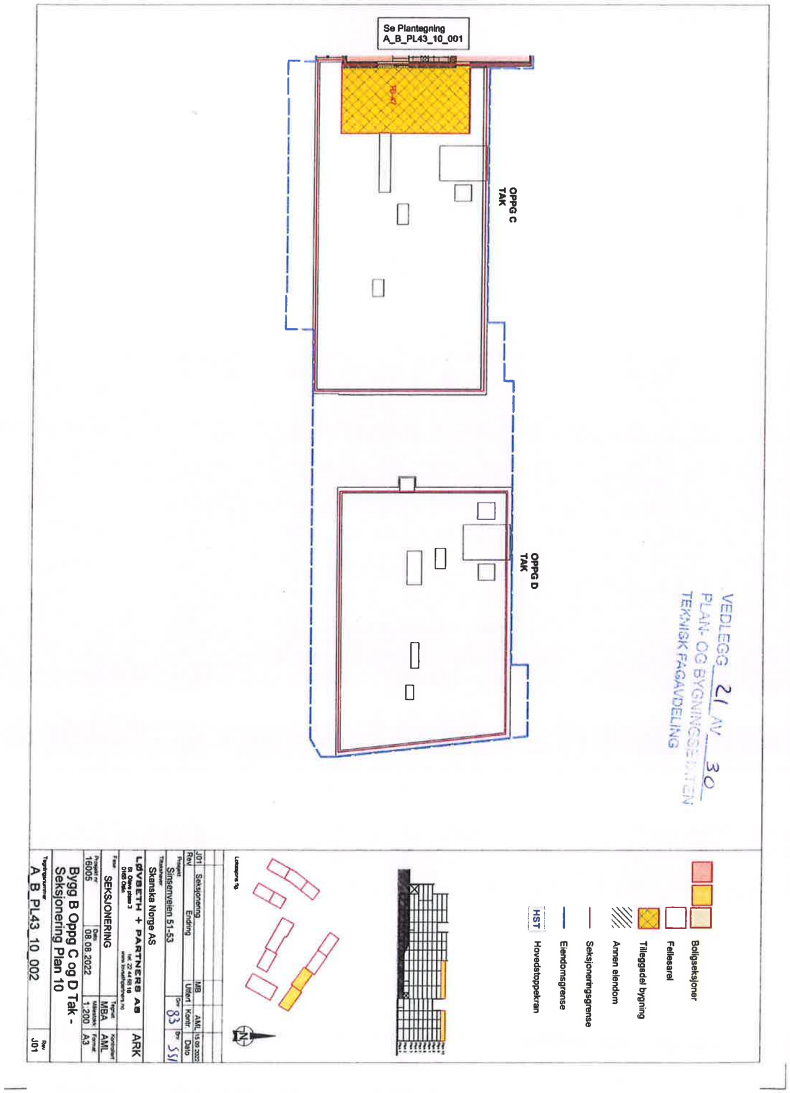
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43

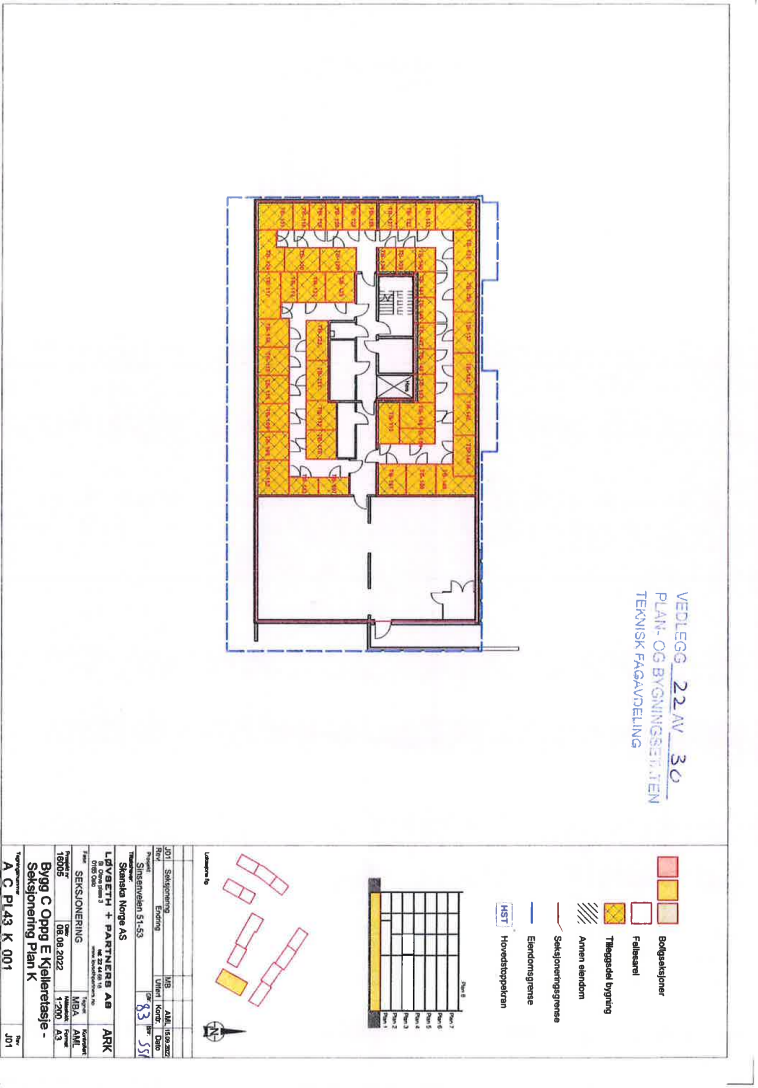


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43

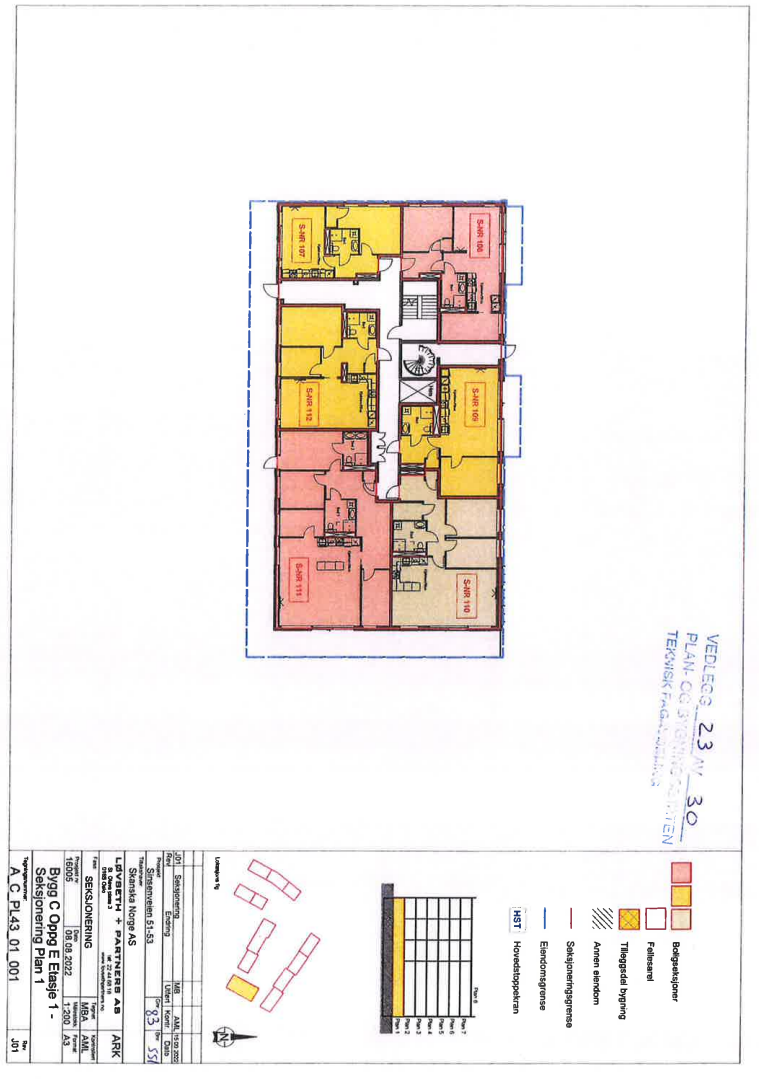


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43

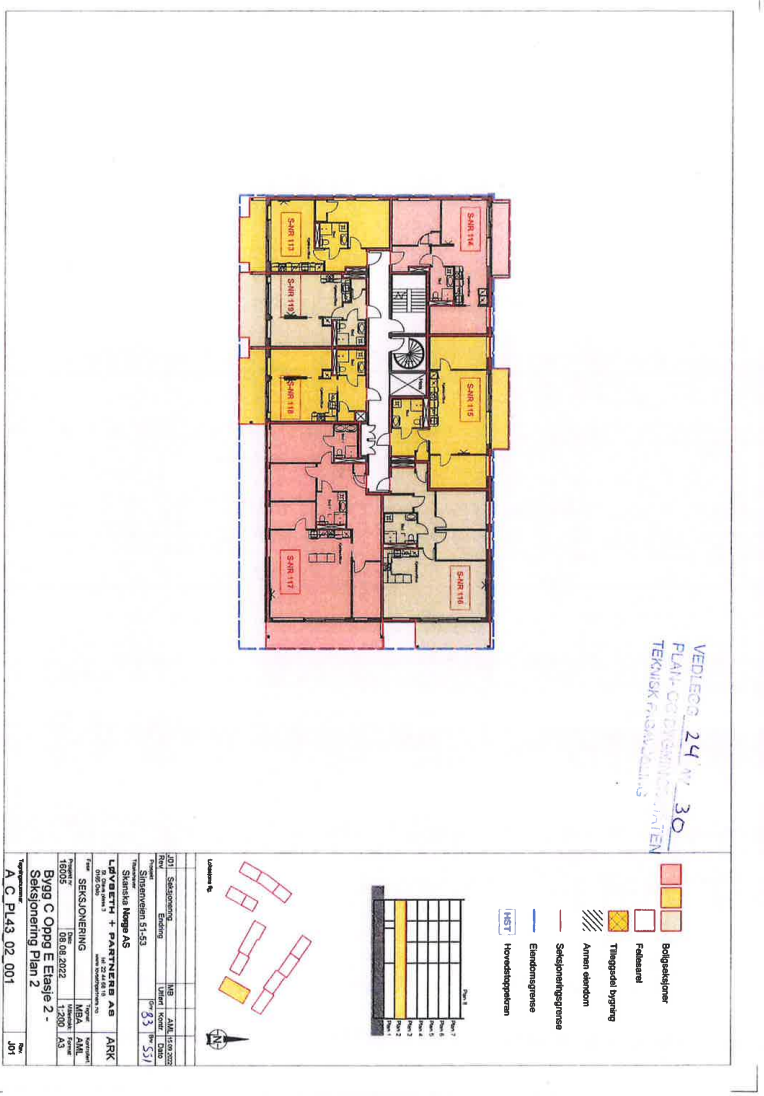




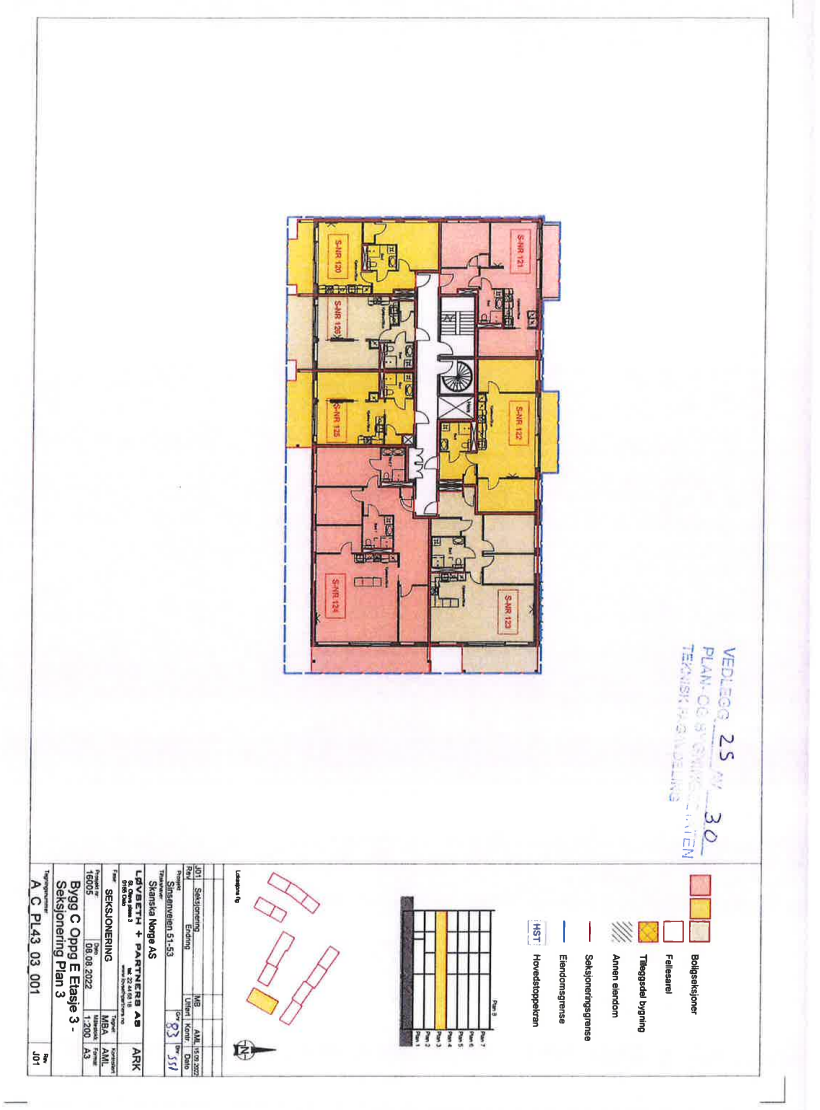
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43



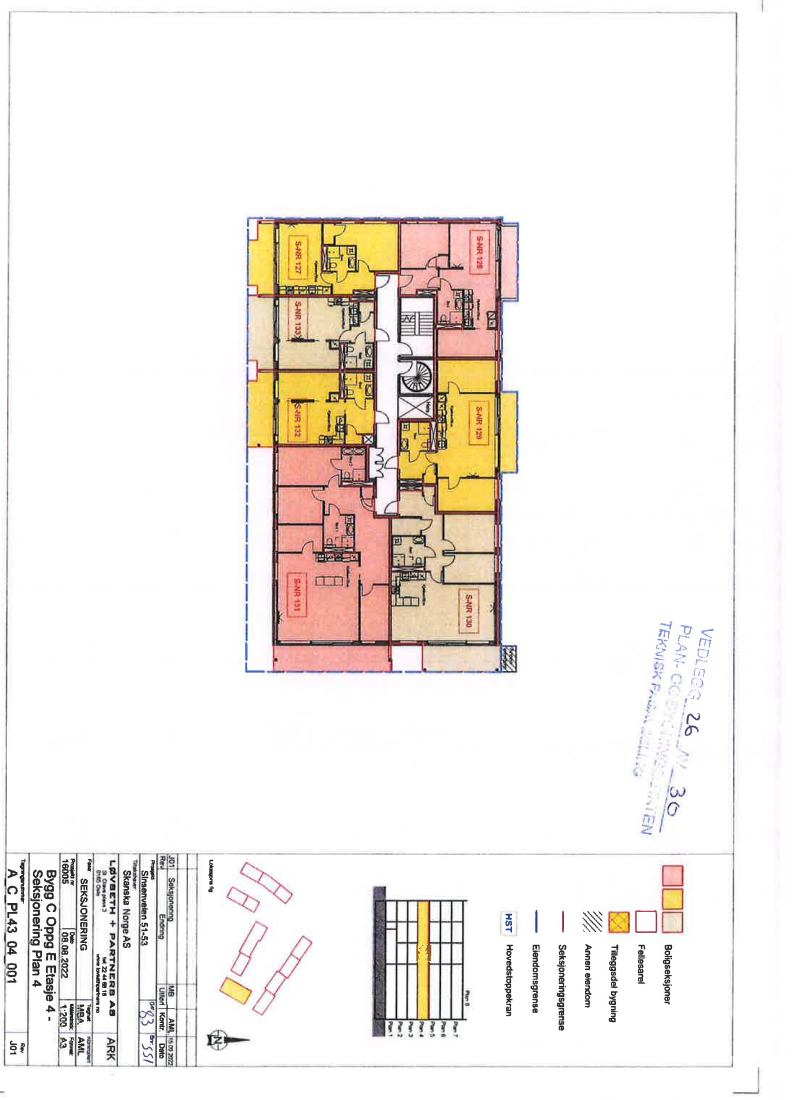
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43



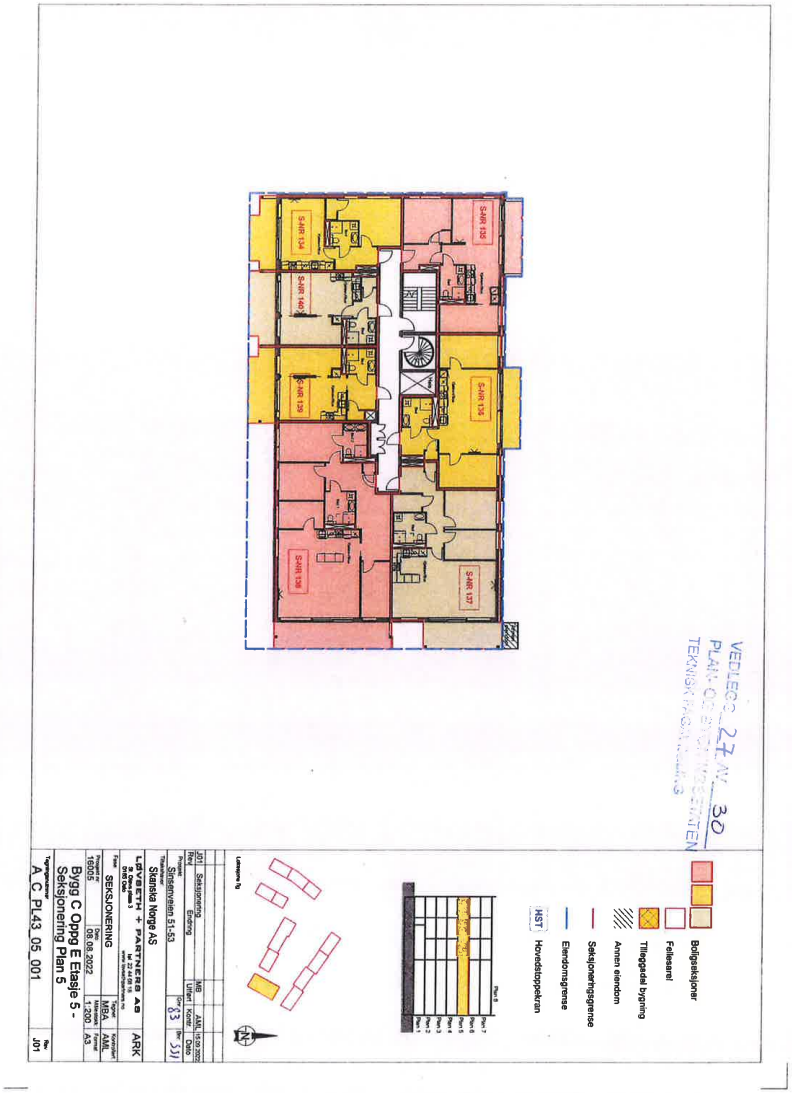
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43

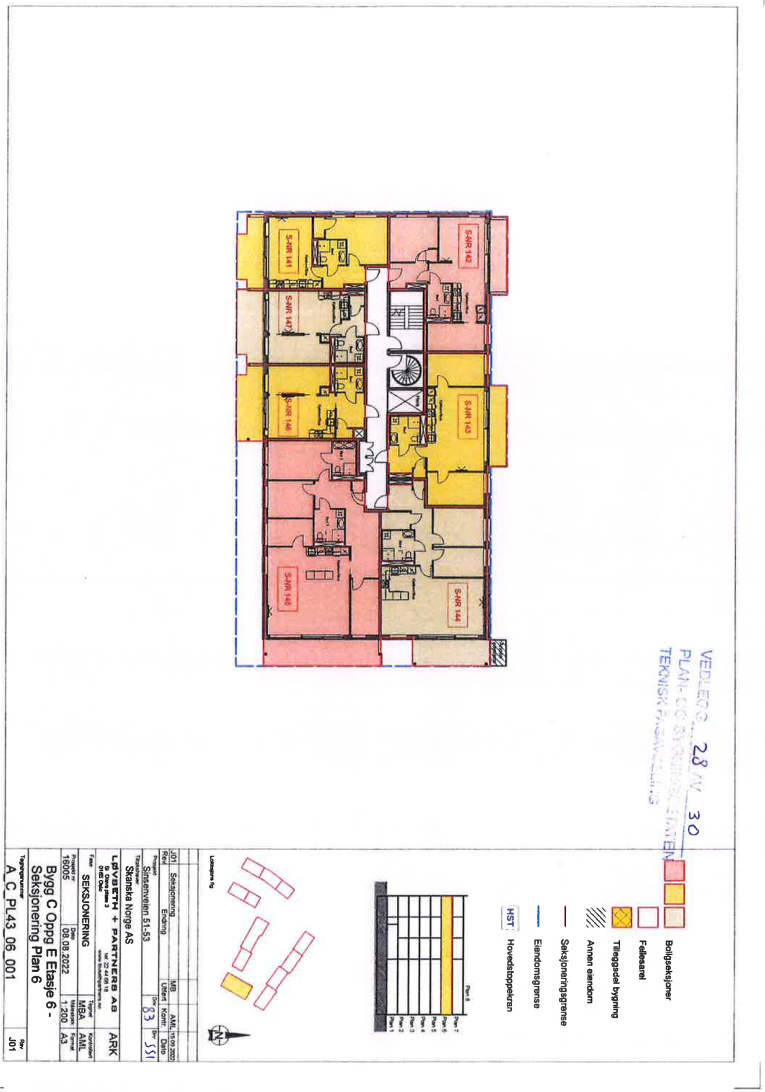


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43

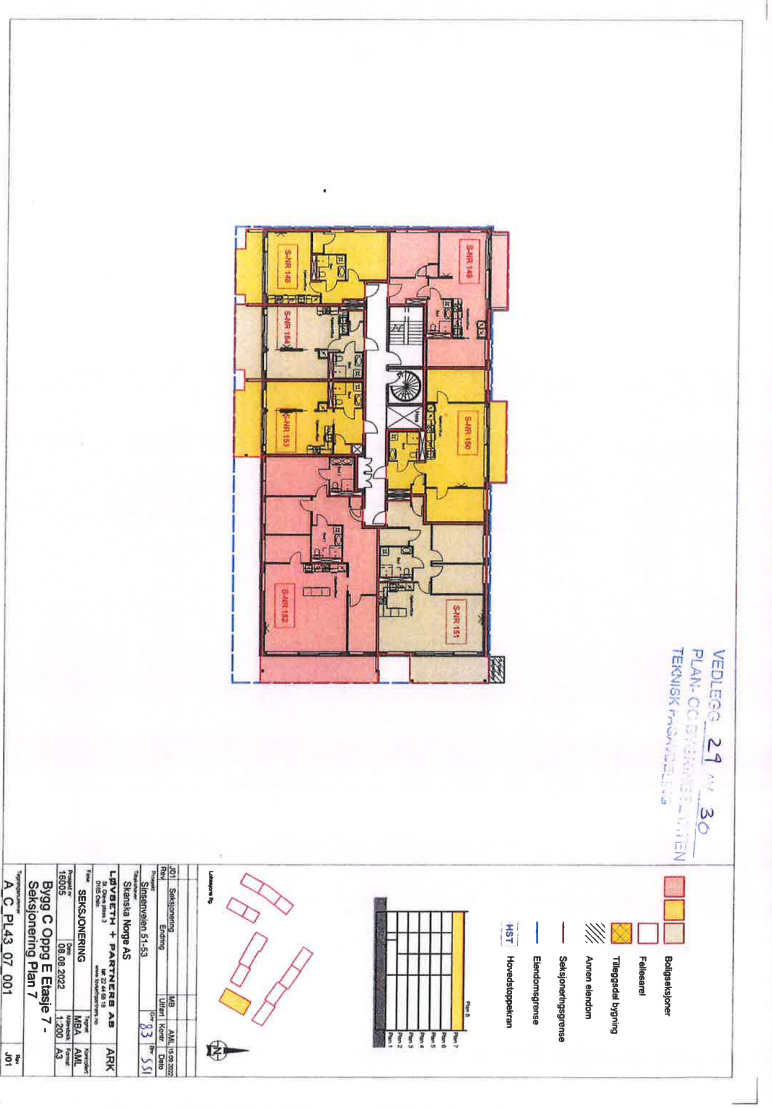


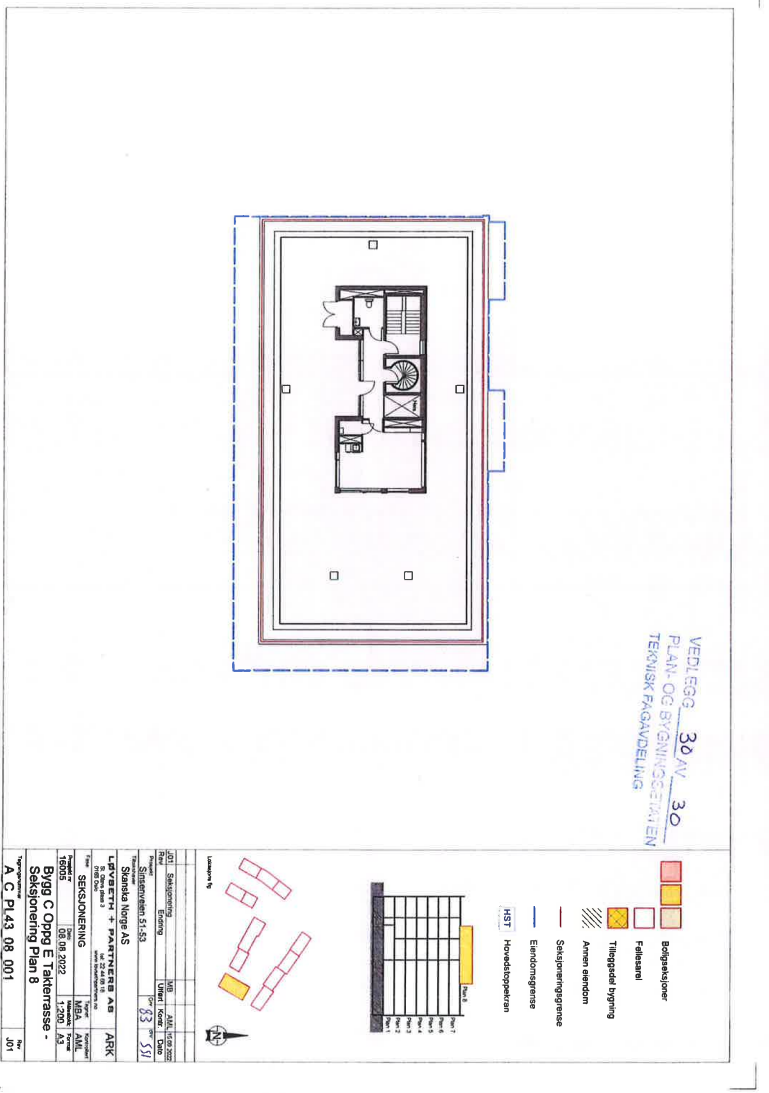
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1171767/200
Uthentet 2024-09-13 10:43





Sinsenveien 53D

Nabolaget Løren - vurdert av 383 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	8 min 0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser	17 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Kuben videregående skole	23 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

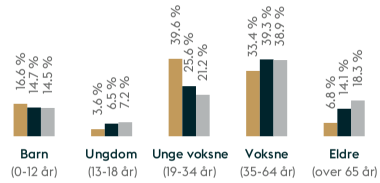
Offentlig transport

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	0 min 0 km
Løren T Linje 4	9 min 0.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	10 min 0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.9 km

Barnehager

Espira Gartnerløkka barnehage ... 120 barn	5 min 0.4 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 å... 27 barn	7 min 0.6 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år... 59 barn	8 min 0.6 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 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Refstad. Roseveien ballplass.	3 min
Kruttverksveien balløkke	4 min
STERK treningssenter	7 min
EVO Løren	8 min

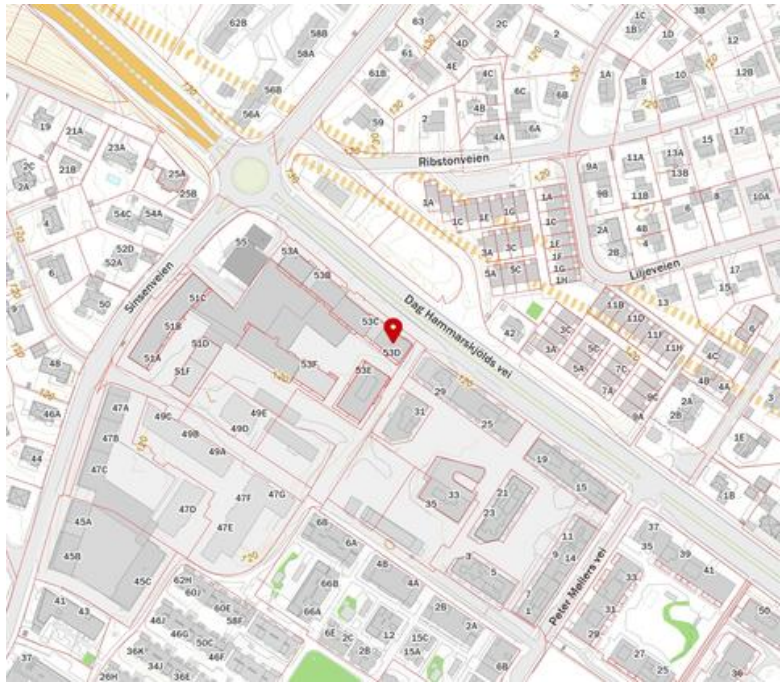
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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 2024



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 14-0665/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sinsenveien 53D - snr. 99 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 83, bnr 551, snr 99 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no