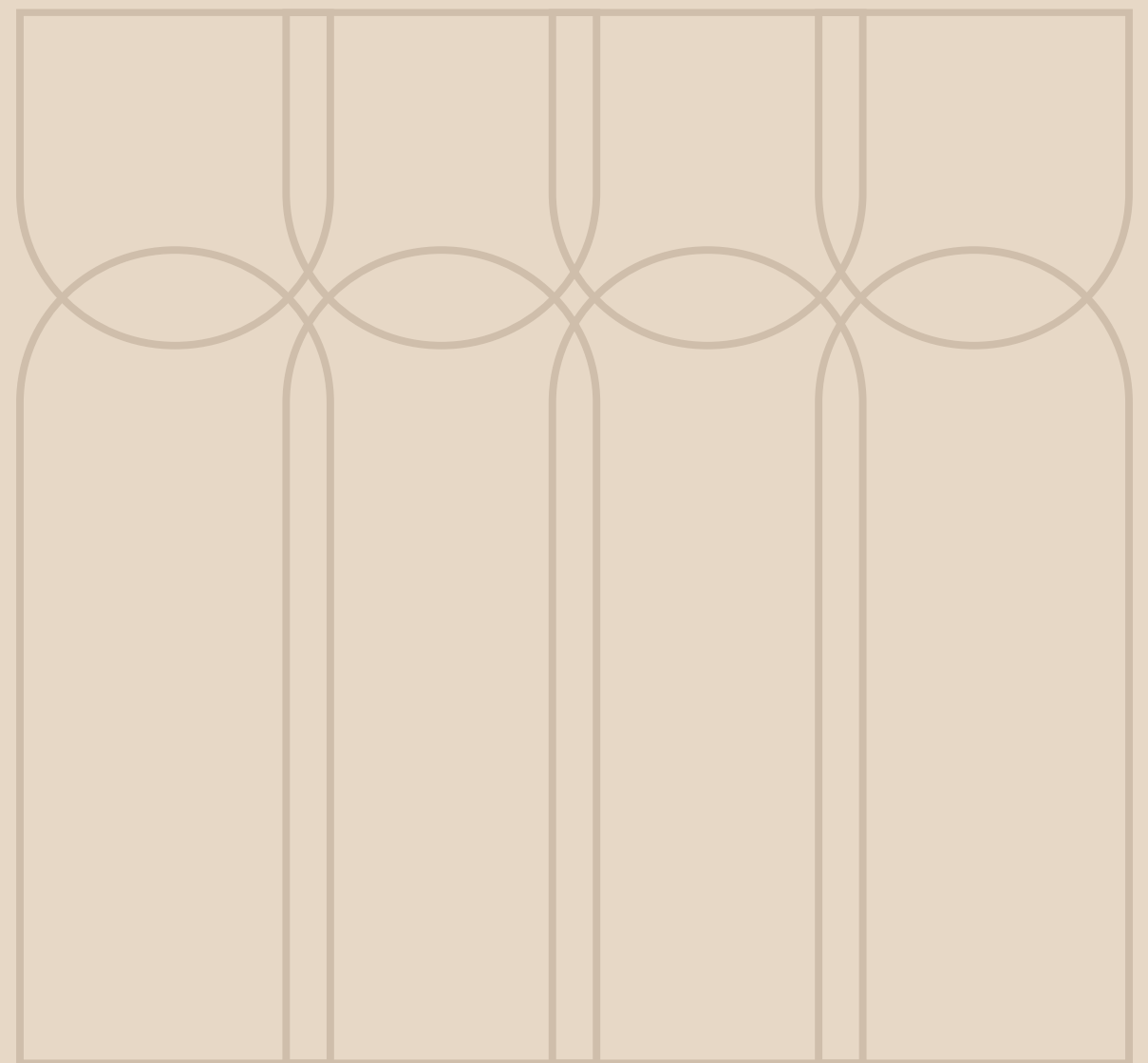




Sinsenveien 45C

Velkommen til
din nye bolig





Leiligheten har fortsatt nyboliggaranti (2024).

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	EIEFORM
Kr 16 800 000,-	Eierseksjon
OMKOSTNINGER	ANTALL SOVEROM
433 850,-	4
TOTALPRIS	ETASJE
17 233 850,-	7
FELLESKOSTNADER	BYGGEÅR
7 449,- pr. mnd	2024
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
106/113 kvm	C - Grønn
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Eierseksjon	4014 m² (eiet)

Din megler



Tonje Heitmann Eide

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

tonje.eide@emera.no
+47 480 58 025

Med et sterkt engasjement for eiendom og mennesker, jobber jeg hver dag for å sikre en trygg, ryddig og lønnsom prosess for kundene mine - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Jeg er opptatt av ærlig rådgivning, god tilgjengelighet og kvalitet i alle ledd.

Eksklusiv 5-r toppleilighet med spektakulær utsikt, gode solforhold, privat takterrasse på 104 m², balkong og garasjepl

Velkommen til en sjelden mulighet! I byggets toppetasje finner du denne moderne og innbydende leiligheten som kombinerer gjennomført standard med unike uteplasser. Boligen har en romslig og funksjonell planløsning med fire soverom, to badrom og en åpen stue- og kjøkkenløsning med god takhøyde.

Fra stuen er det utgang til både en solrik balkong på ca. 10 m² og en privat takterrasse på hele ca. 104 m². Terrassen byr på utekjøkken, rikelig plass til både spise- og loungegrupper, og ikke minst - spektakulær utsikt og optimale solforhold fra morgen til kveld. Her kan man virkelig nyte rolige stunder og sosiale sammenkomster under åpen himmel.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller på ca. 6,5 m² og egen garasjeplass. Sameiet kan også tilby felles sykkelbod.



Denne boligen har "alt"!

A wide-angle photograph of a modern apartment interior. The room is filled with natural light from large windows and a glass door leading to a balcony. In the foreground, a white kitchen island with a light-colored countertop is visible, topped with a small bowl of fruit. Behind it, a light-colored sofa sits on a patterned rug. To the left, a large window looks out onto a cityscape. To the right, a glass door opens onto a wooden balcony with outdoor furniture. The ceiling features a track lighting system with several spotlights. The overall atmosphere is bright and airy.

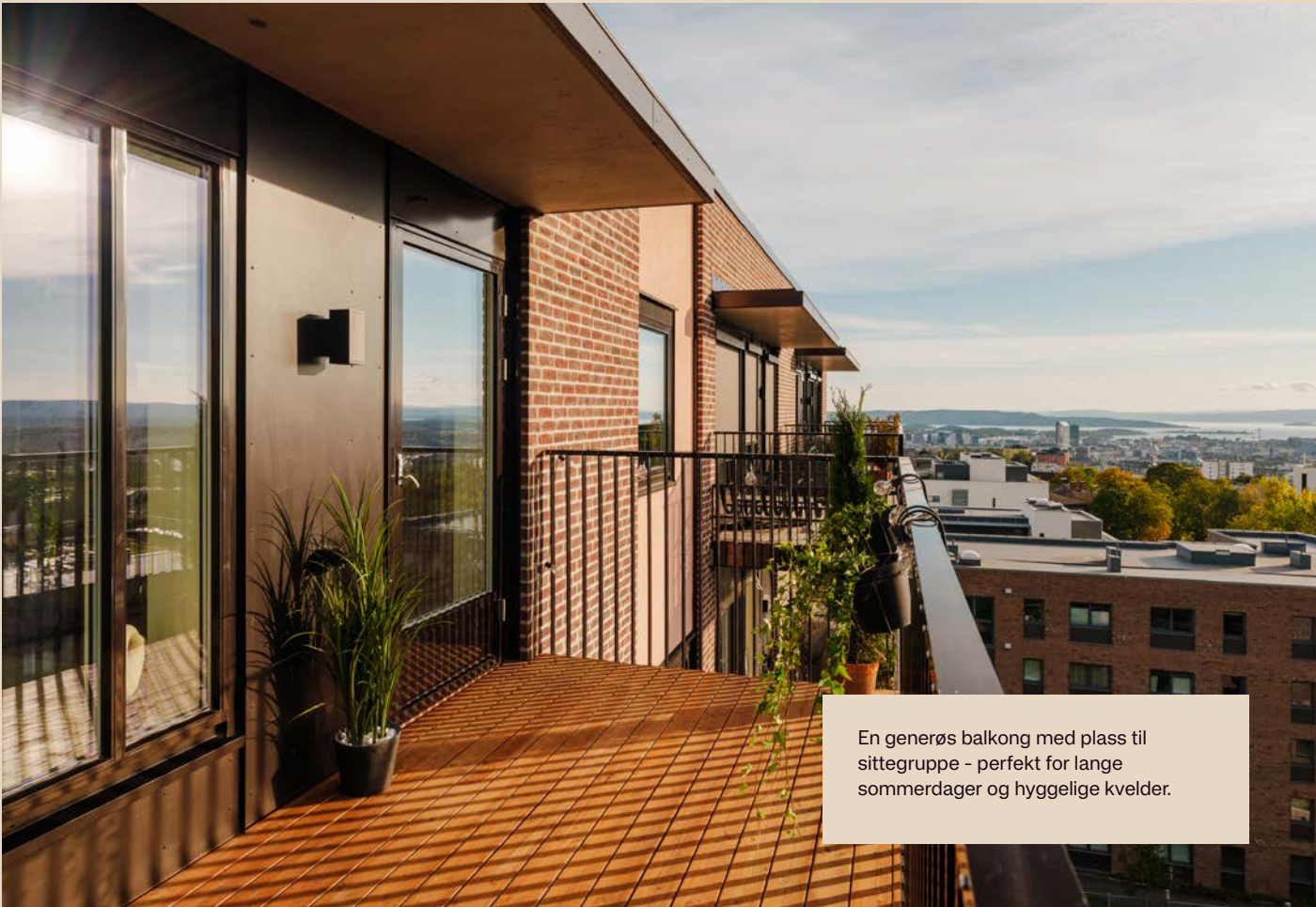
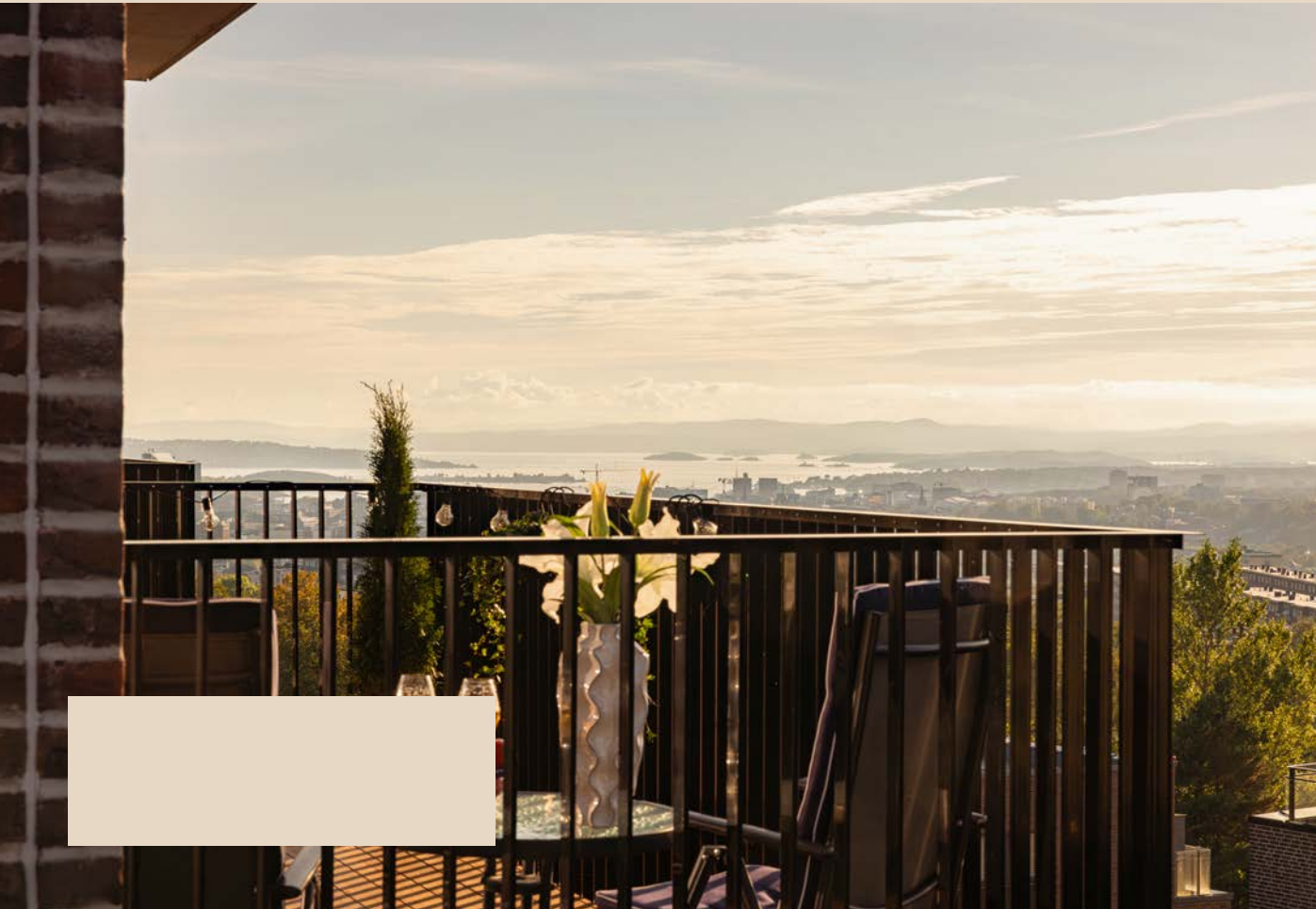
Leiligheten bader i lys hele dagen, med store vindusflater som slipper solen inn fra flere kanter.



Fra stuen er det utgang til både leilighetens balkong og takterrasse.



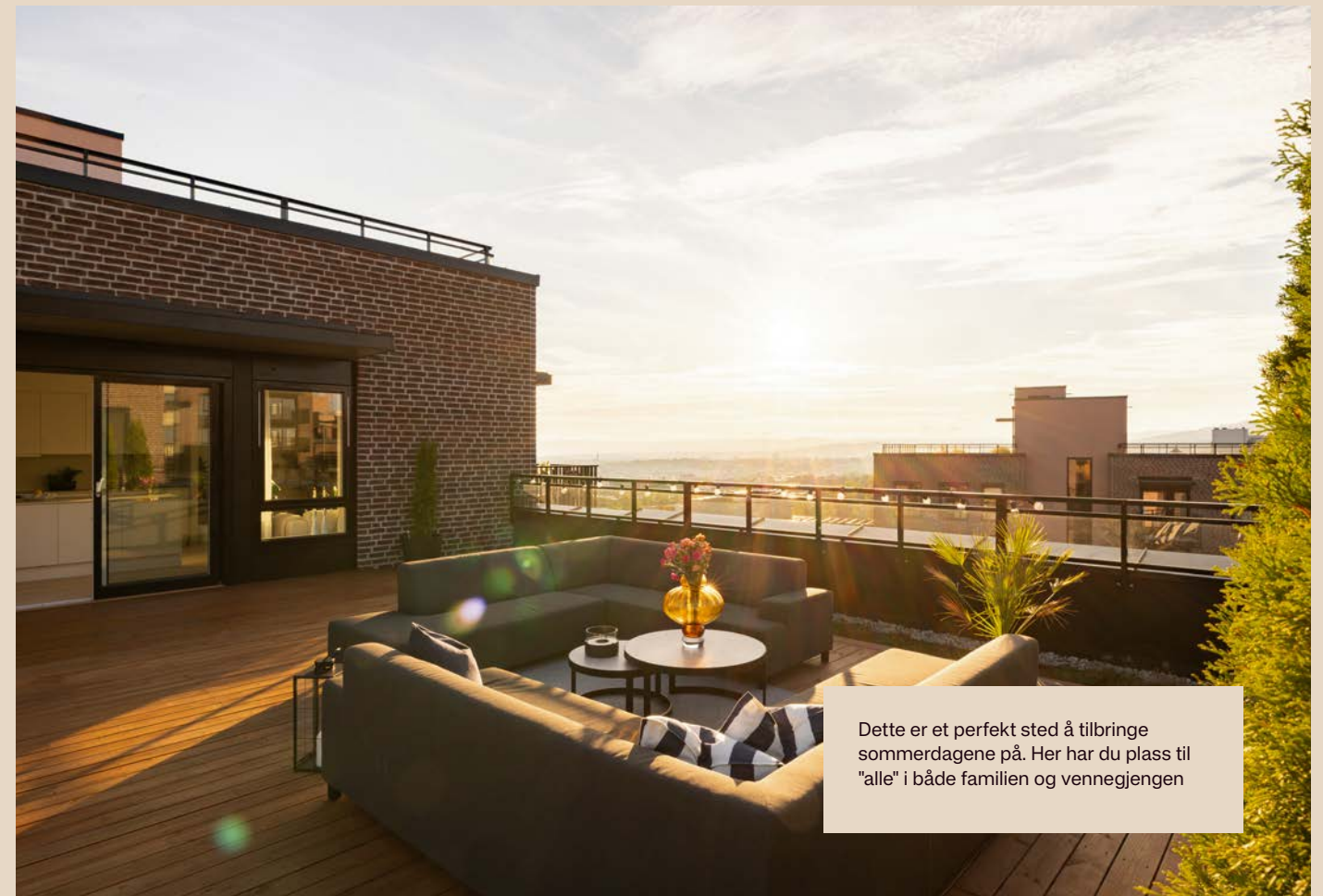
Her kan man nyte solen helt til den går ned!



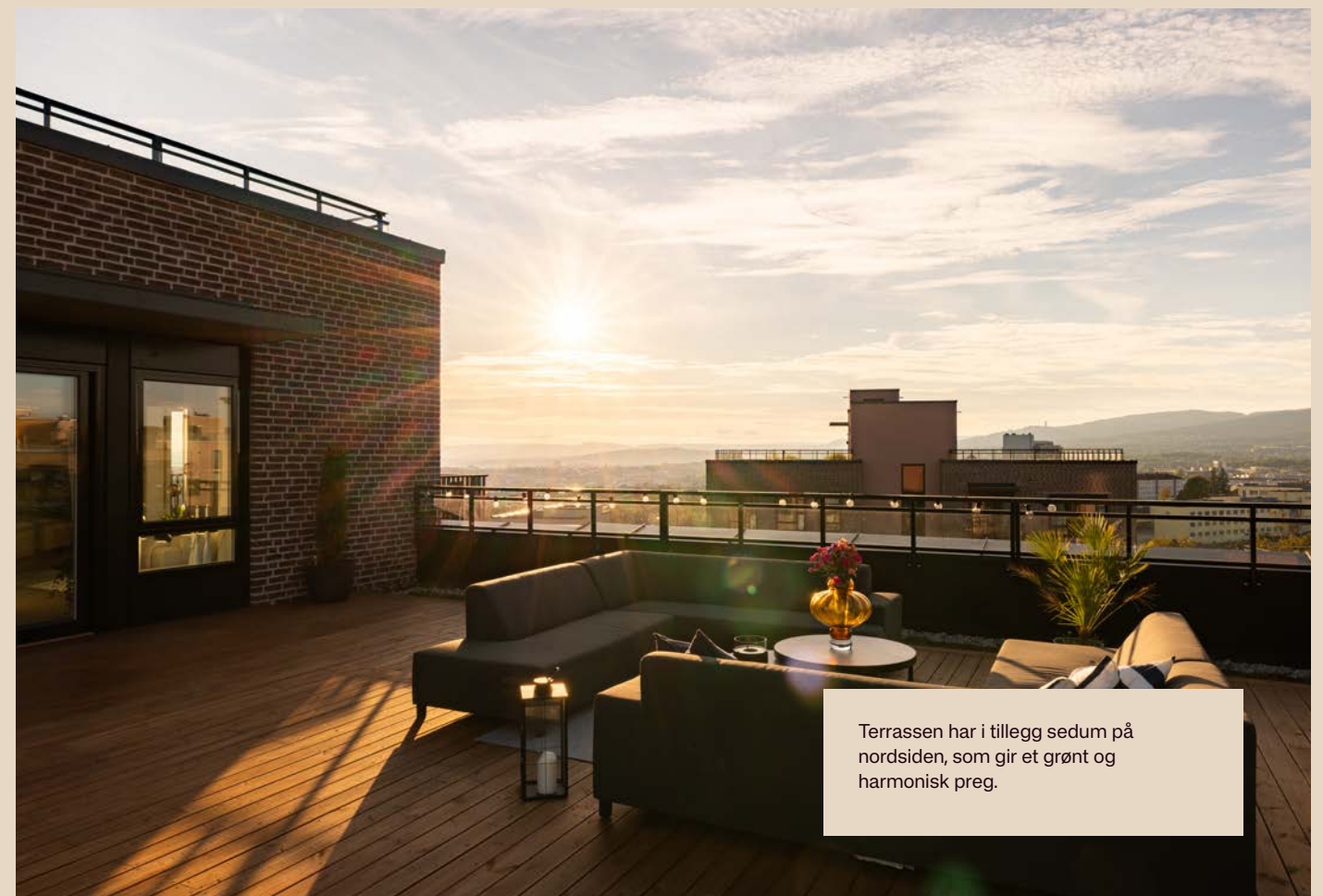
En generøs balkong med plass til sittegruppe - perfekt for lange sommerdager og hyggelige kvelder.



Spektakulær utsikt og optimale solforhold.



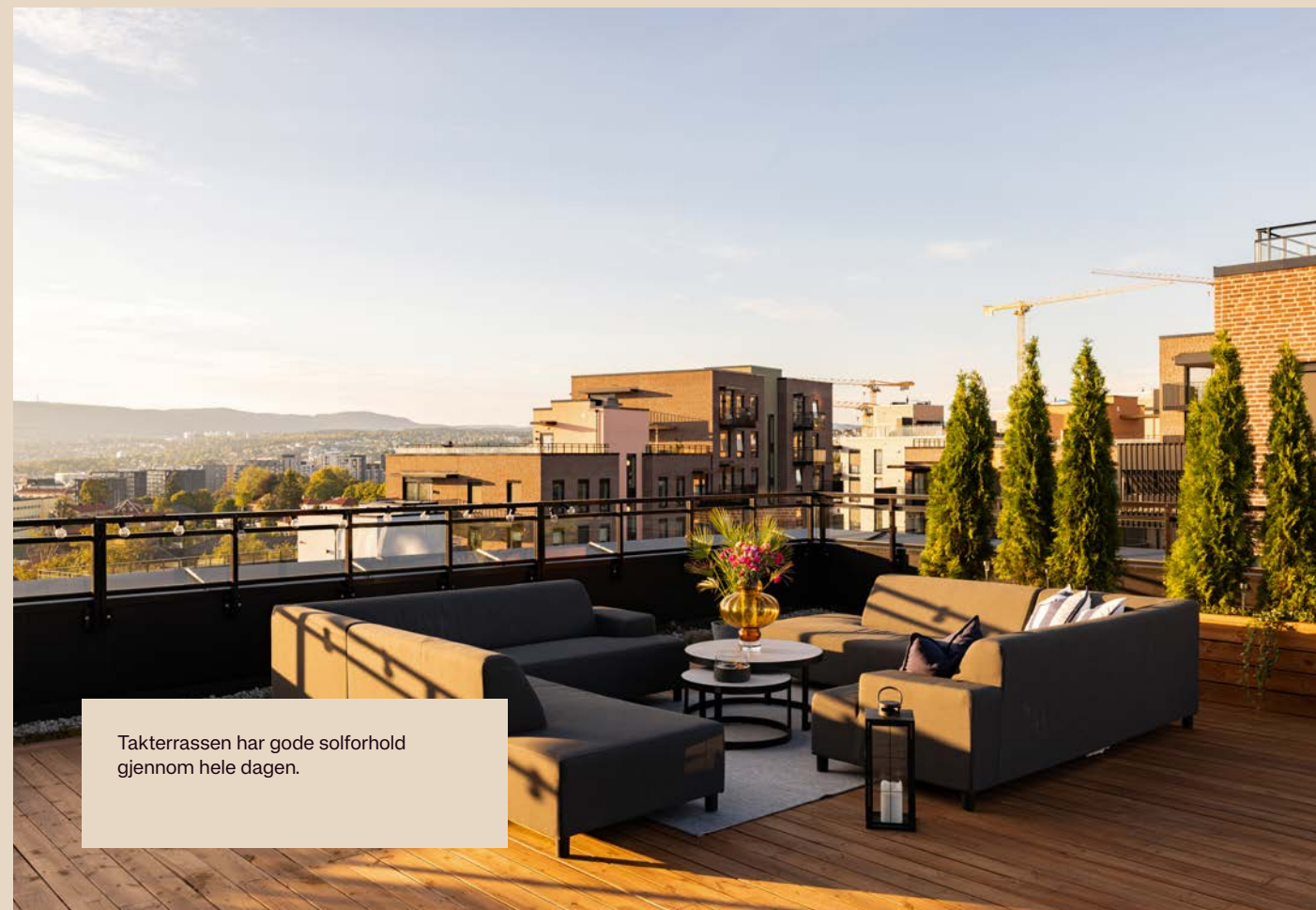
Dette er et perfekt sted å tilbringe sommerdagene på. Her har du plass til "alle" i både familien og vennegjengen



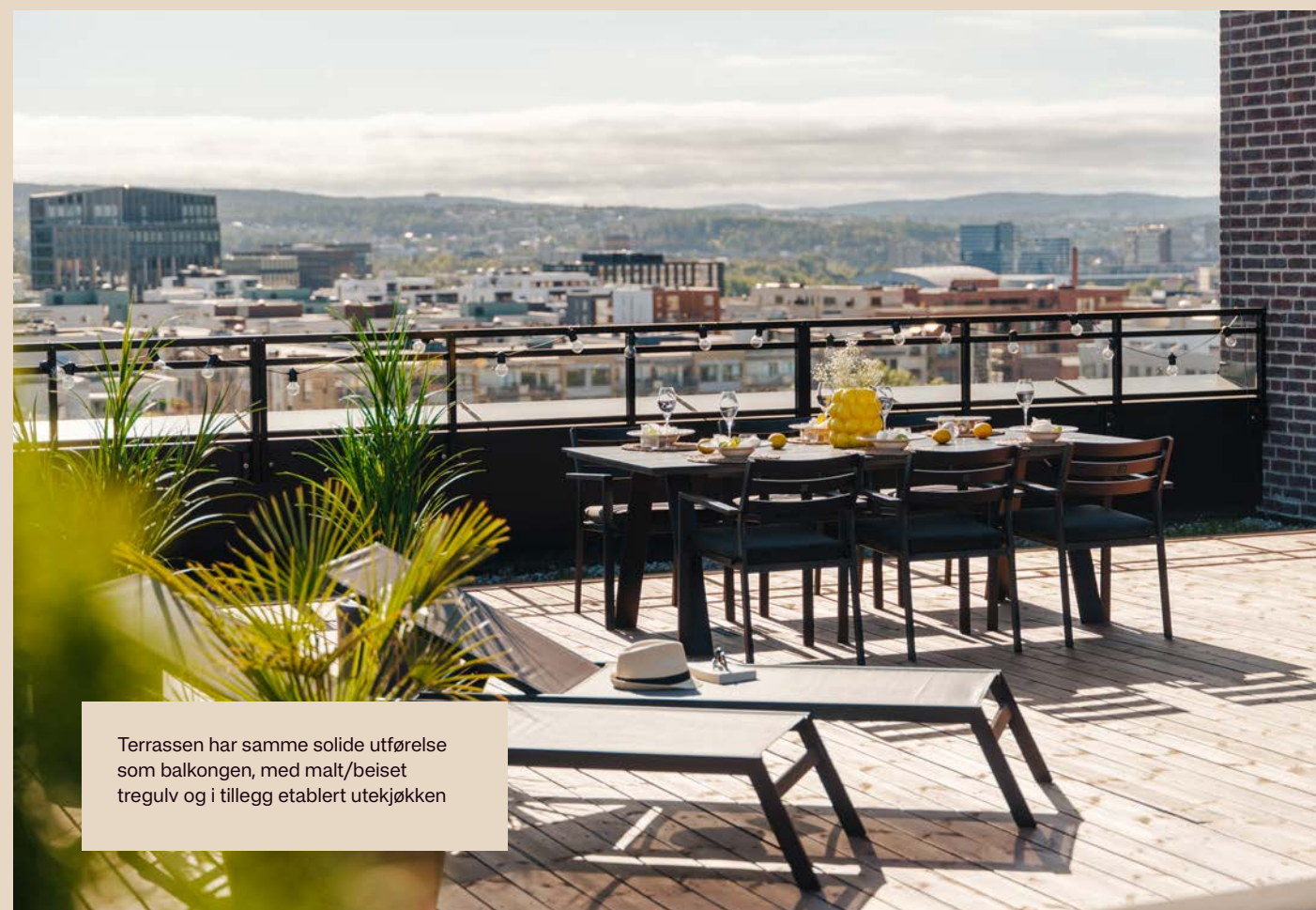
Terrassen har i tillegg sedum på nordsiden, som gir et grønt og harmonisk preg.



Her har du GOD plass til "alt" du måtte ønske av utemøbler.



Takterrassen har gode solforhold gjennom hele dagen.



Terrassen har samme solide utførelse som balkongen, med malt/beiset tregulv og i tillegg etablert utekjøkken



Velkommen til en sjelden mulighet - en eksklusiv toppleilighet med spektakulær utsikt, gode solforhold,



Fjernvarme inkl i felleskostnader.



Den åbne stue- og køkkenløsningen har en romslig og luftig atmosfære med målt takhøjde på ca. 2,59 m.



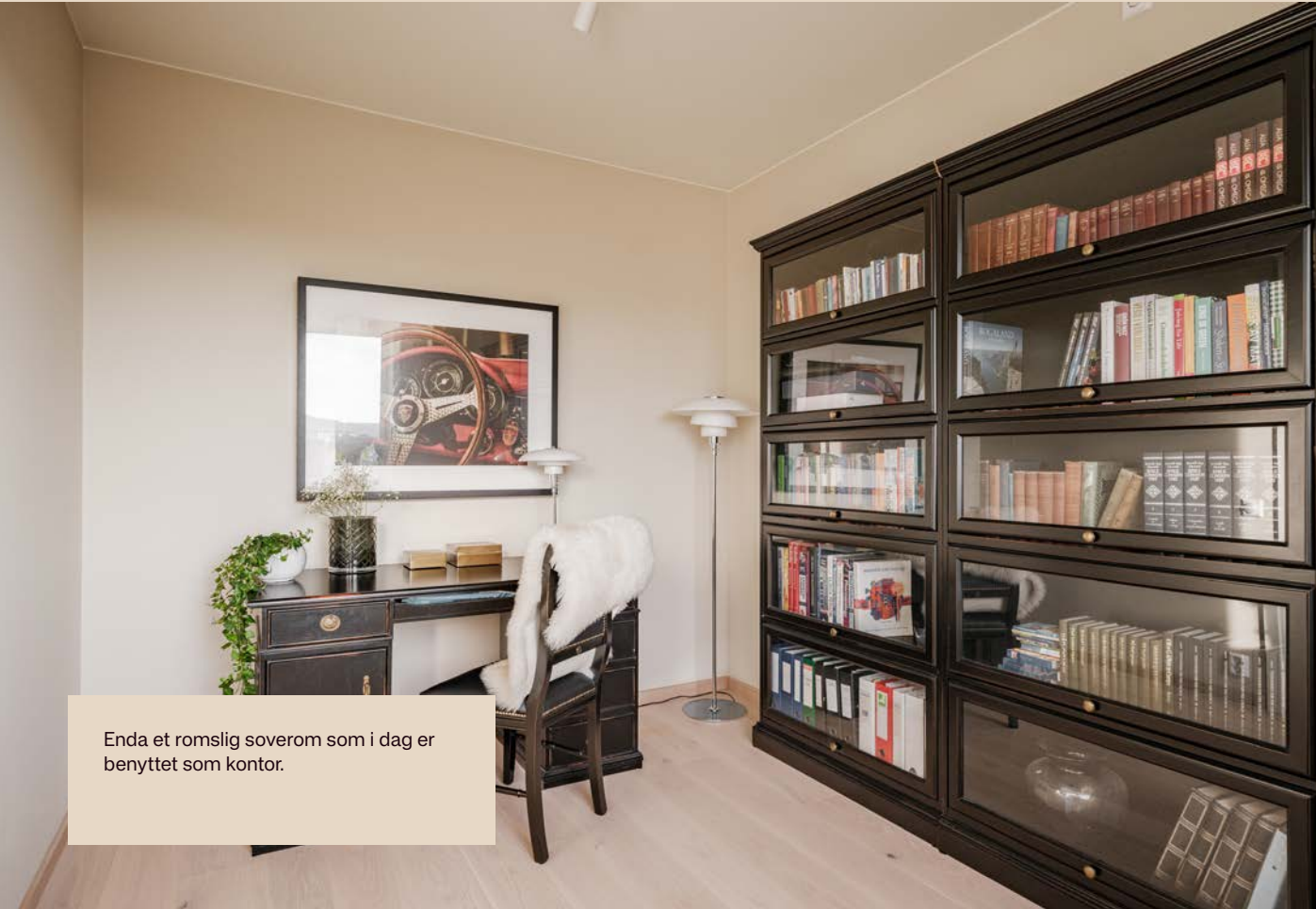
Kjøkkenet er tilrettelagt med platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys. Komfyrvakt samt aquastop/



Innredningen fremstår som moderne og vedlikeholdt, og har kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning.



Leiligheten er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.



Enda et romslig soverom som i dag er benyttet som kontor.



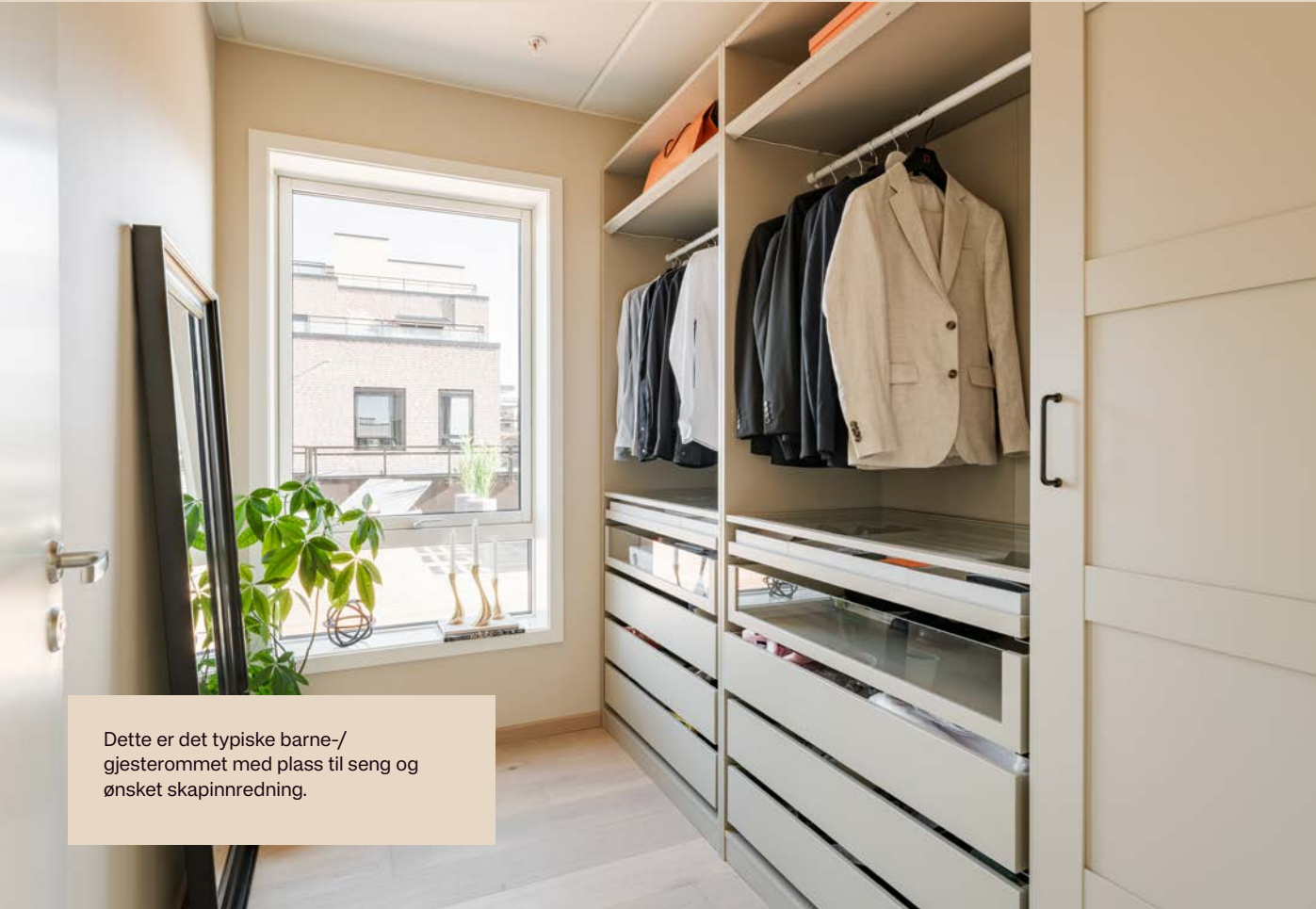
Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og medfølgende garderobeskap hvor du har plass til alt



Her har man også plass til dobbeltseng og en garderobeløsning om ønskelig. Her fra har man også en nydelig utsikt



Et soverom med ekte New York-feeling. Her våkner du til en sinnssyk utsikt som strekker seg langt utover horisonten,



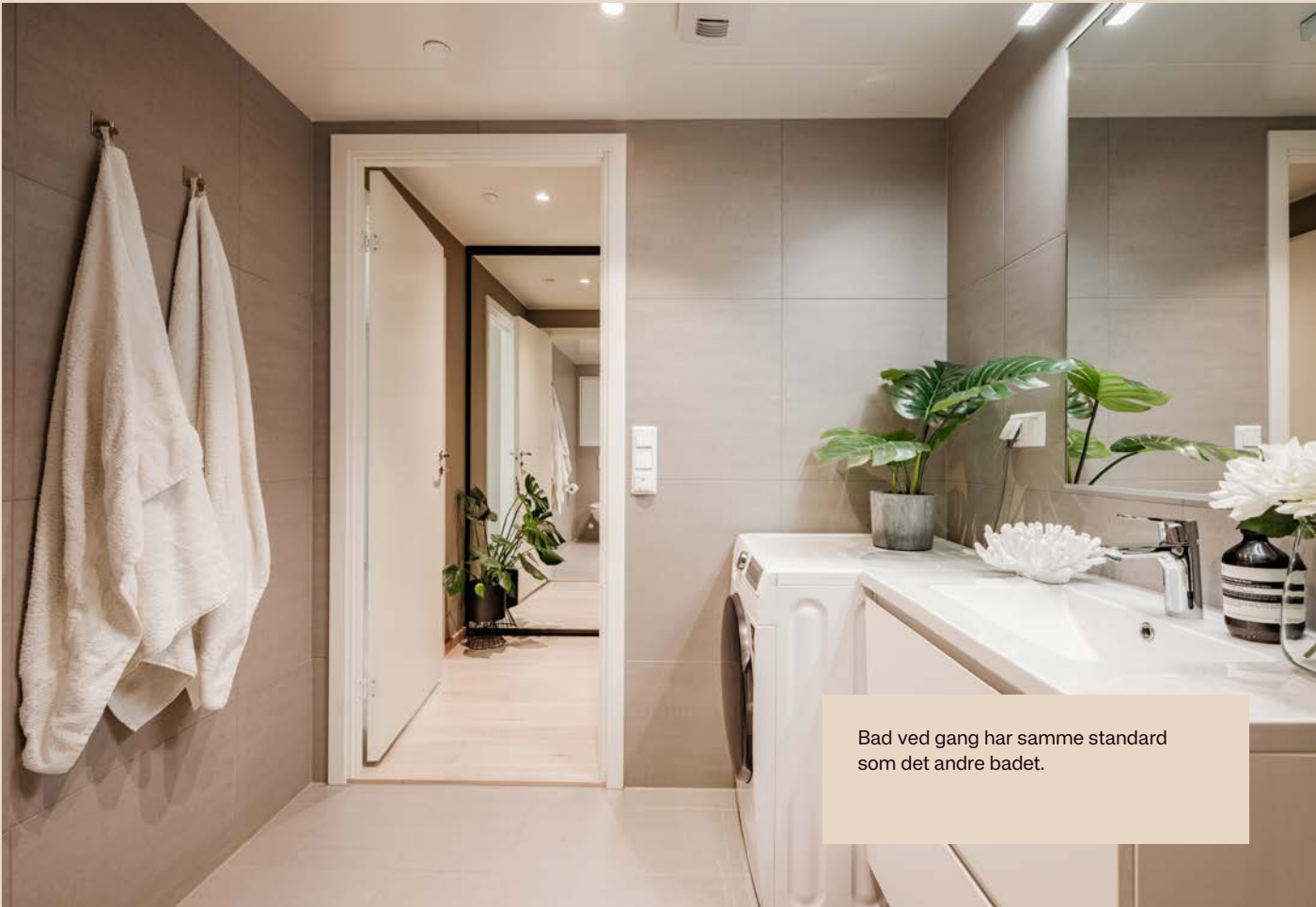
Dette er det typiske barne-/gjesterommet med plass til seng og ønsket skapinnredning.



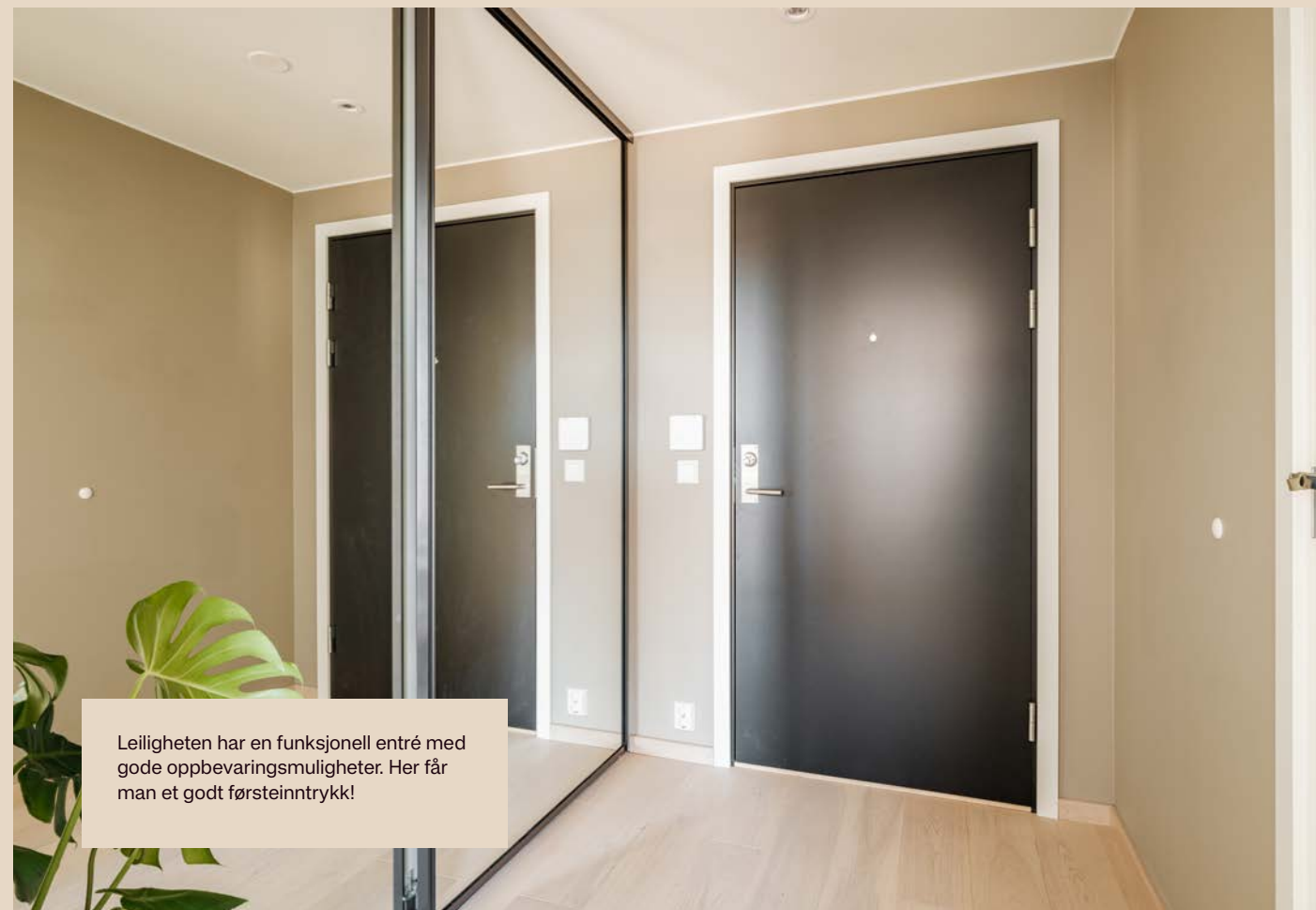
Et romslig soverom med god plass til dobbeltseng og kontor om ønsket.



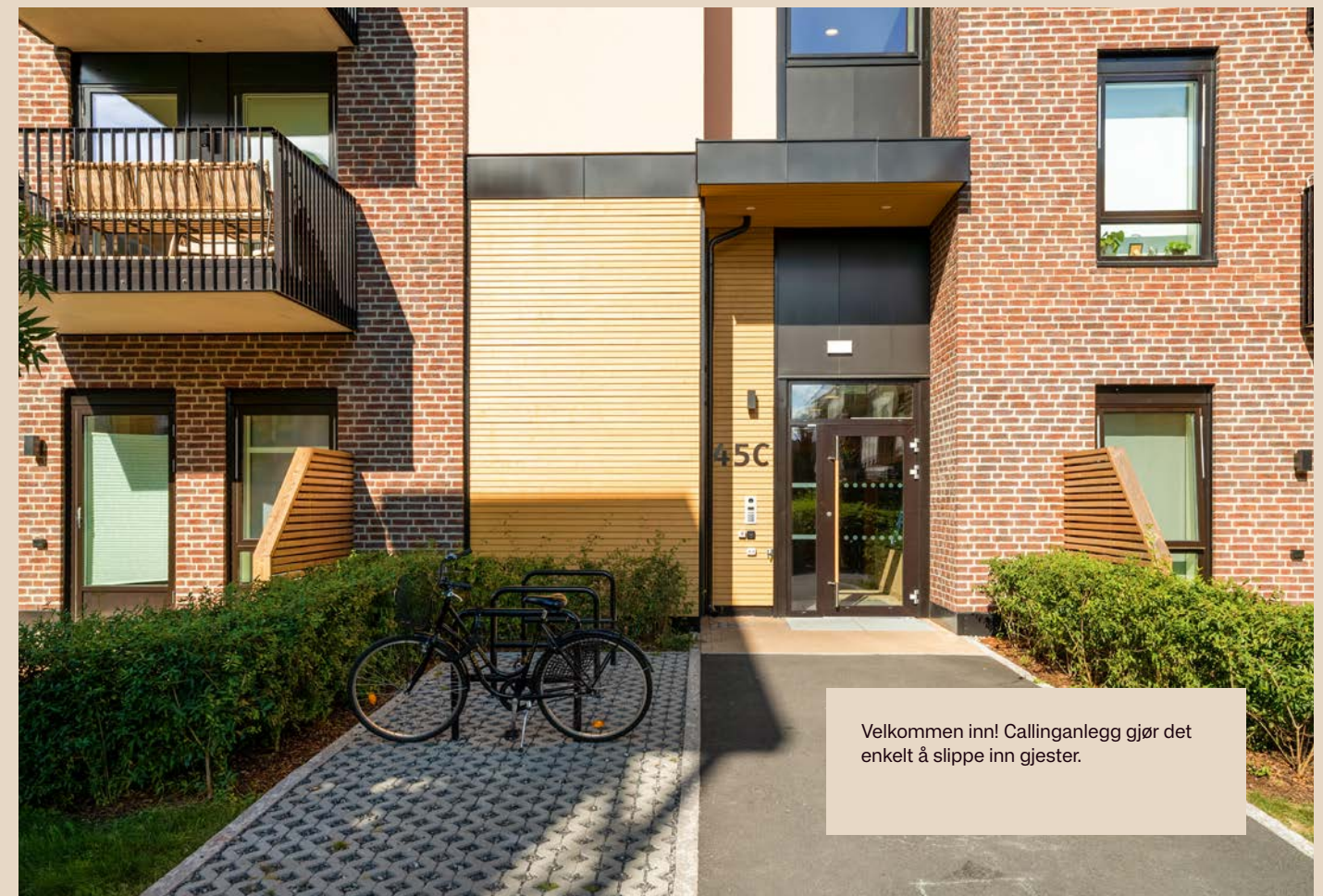
Flislagt med gulvvarme, servantskap med glatte fronter og heldekkende servant, speil og lysarmatur, dusjhjørne



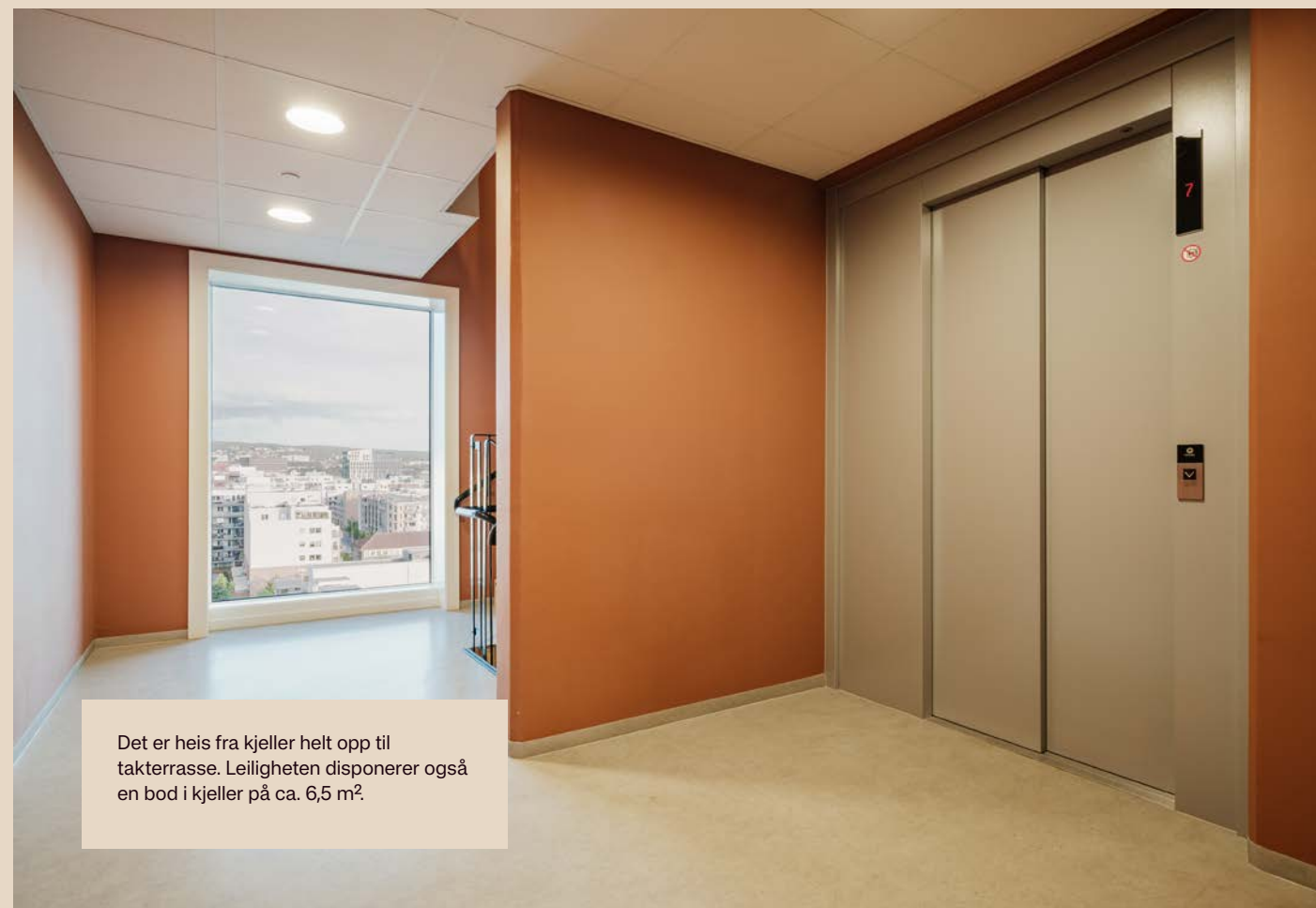
Bad ved gang har samme standard som det andre badet.



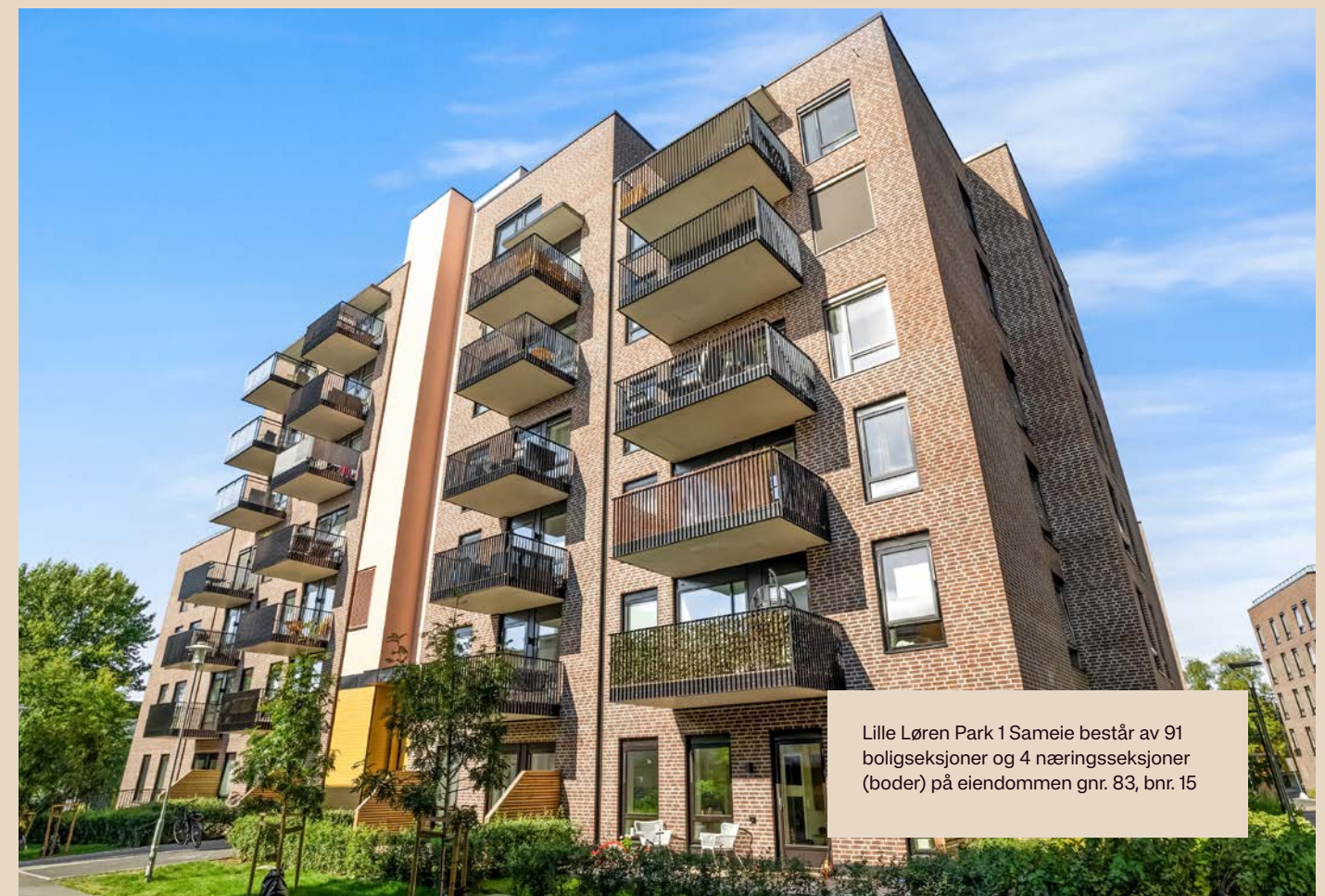
Leiligheten har en funksjonell entré med gode oppbevaringsmuligheter. Her får man et godt førsteinntrykk!



Velkommen inn! Callinganlegg gjør det enkelt å slippe inn gjester.



Det er heis fra kjeller helt opp til takterrasse. Leiligheten disponerer også en bod i kjeller på ca. 6,5 m².



Lille Løren Park 1 Sameie består av 91 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner (boder) på eiendommen gnr. 83, bnr. 15

Plantegning



7. Etasje
Sinsenveien 45 C

SINSENVEIEN 45C

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 16 800 000

Omkostninger kjøpers beløp

16 800 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

420 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 16 800 000,00))

433 850,- (Omkostninger totalt)

17 233 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 17 233 850

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 449,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles på følgende måte:

Akonto årlig fjernvarme (oppvarming) 1 484,00

Bredbånd 400,00

Felleskostnader (kommunale avgifter, drift, felles byggforsikring, strøm i fellesområder osv) 5 565,00

I tillegg kommer felleskostnader for garasjen kr 600,- pr kvartal.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader iht årsmøte rapport 2025.

Fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapene.

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen lån registrert på selskapene.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Tv og bredbånd inkludert i felleskostnader (Frihet S).

Formueverdi

Info om formuesverdi: Ingen formuesverdi funnet.

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 prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Løren!

Løren har utviklet seg til å bli en egen liten by med et trygt og utrolig hyggelig nærmiljø. Dette populære området i Oslo har mye å by på når det gjelder matopplevelser, parker og servicetilbud.

Løren har blitt et attraktivt sted å bo de siste årene, med en blanding av innbyggere i alle aldre. Det er kort avstand til både sentrum og marka, så her får du i pose og sekk. Området er i stadig utvikling med flere spennende prosjekter. Blant dem er Økern portal stod ferdig for et par år siden og har skapt et sosialt samlingspunkt med flere godt omtalte serveringstilbud og en imponerende takterrasse med fantastisk utsikt og løpebane.

Krydderhagen ligger kort vei fra boligen med velkjente Vinslottet som tilbyr en rekke servicetilbud, blant annet kafé, smoothiebar, matbutikk, frisør, lege og flere gode restauranter.

Løren Torg er et annet allsidig nærsenter med et variert utvalg av butikker og spisesteder, frisør, apotek, bokhandel og mer. Her finner du "alt" du trenger i hverdagen.

Det er også flere flotte parkområder hvor man kan nyte solfylte dager med gode venner. Blant annet Peer Gynt parken med flotte skulpturer og en innholdsrik lekeplass. Det er også store og flotte grøntområder mellom så og si alle boligprosjektene på Løren hvorav de fleste har benk- og lekeområder, så her kan du gå fra "park til park"!

Umiddelbar nærhet til Nye Aker sykehus og legevakt - en ekstra trygghet i hverdagen. Her bor du med kort vei til moderne helsetilbud, samtidig som du har enkel tilgang til kollektivtransport og servicetilbud.

For de som er opptatt av helse og aktivitet, tilbyr Løren flere treningssentre med store lokaler og gode fasiliteter.

Blant dem er Studio Jobbsprek på Økern Portal og STERK i Lørenveien. Det er også kort vei til den fantastiske utendørs aktivitetsparksen som snart skal stå ferdig nederst i Lørenveien.

Løren har egen T-banestasjon og det er kort vei til Sinsenkrysset med mange gode bussforbindelser. Med hyppig T-banetrafikk til og fra sentrum, samt gangavstand til bussholdeplasser og andre kollektivtransportmuligheter, er det enkelt å bevege seg rundt i Oslo og omegn. I tillegg byr Løren på gode sykkelmuligheter med langstrakte sykkelfelt gjennom hele området.

Med mange parker og grøntområder, koselige restauranter og butikker, samt en sentral beliggenhet med god offentlig transport, tilbyr Løren det beste av begge verdener. Kom og opplev det hyggelige bomiljøet og det sosiale bylivet som Løren har å by på!

Parkering

Garasjeanlegg: Egen anleggseiendom, s. 1149 Lille Løren Park Garasjesameie, gnr 83 bnr 544. Vedlagt i salgsoppgave følger vedtektene. P-plassen må dersom den ikke selges eller overføres sammen med salg av bolig, selges eller overføres med realkobling til seksjon i S 1001. Lille Løren Park 1 Sameie, eller Lille Løren Park 2 Sameie, eller Lille Løren Park 3 Sameie. tinglyses med ideell andel 1/162. Det tilfaller forretningsfører ett administrasjonsgebyr pr plass iht gjeldende prisliste. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen.

Felleskostnader for garasjen er kr 600,- pr kvartal.

Det er foreløpig ikke gjesteparkering i garasjen.

Ellers gjelder gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet,

også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 4014 m²

GNR. 83 BNR. 15 er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.01.1861.

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 07.06.2024.

Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

- Lamper for belysning av gang/sykkelvei 2 monteres i forbindelse med utførelse av sykkelveien (sykkelveien tilhører BT2) – Ferdigstilles senest 28.06.2024.
- Pergola på privat takterrasse – Ferdigstilles senest 10.06.2024.

Ferdigattest er ikke søkt om innenfor fristen. Søknad om utsatt frist 03.07.2025 på bakgrunn av "Vi klarer ikke å søke ferdigattest, da vi ikke klarer å oppfylle vilkårene – da Oslo kommunen ved EBY har avvist overtakelse av fortau grunnet OBOS ikke har utført korrekt eiendomsoverdragelse."

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 07.06.2024.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 7. etasje (toppetasjen) og har

følgende romfordeling: Entré, gang, fire soverom, stue/kjøkken, bad v/entré og bad v/sov.

I tillegg har leiligheten en bod i kjeller på ca 6,5 kvm og en garasjeplass.

I kjelleren er det også en sykkelbod m/sykkelvask.

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 113 m²

TBA: 114 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod

7. etasje

BRA-i: 106 m² Entré, gang, tre soverom, omkleddingsrom, stue/kjøkken, bad v/entré og bad v/sov.

TBA fordelt på etasje

7. etasje

104 10 m² Privat terrasse Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

I byggets 7. etasje, som også er toppetasjen, finner du denne lekre leiligheten med moderne løsninger, gjennomtenkt planløsning og høy kvalitet i materialvalg. Boligen fremstår som velholdt og innbydende, og byr på både balkong og en stor privat takterrasse - perfekt for sosiale sammenkomster og hverdagsnytelser.

Planløsning og romfordeling

Leiligheten har en funksjonell entré med gode oppbevaringsmuligheter, samt callinganlegg som gjør det enkelt å slippe inn gjester. Her får man et godt førsteinntrykk! Videre finner man fire soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, samt to badrom - ett ved entré og ett tilknyttet soveromsdelen.

Stue og kjøkken

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har en romslig og luftig atmosfære med målt takhøyde på ca. 2,59 m. Fra stuen er det utgang både til en balkong på ca. 10 m² og en unik privat takterrasse på hele ca. 104 m². Terrassen har samme solide utførelse som balkongen, med malt/beiset tregulv og i tillegg etablert utekjøkken. Her kan man virkelig nyte solrike dager og lange sommerkvelder i

et romslig og privat uteområde.

Kjøkkenet er fra Sigdal (byggeår), med glatte, folierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Innredningen fremstår som moderne og vedlikeholdt, og har kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning. Kjøkkenet er tilrettelagt med platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys. Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert. Belysning er elegant løst med downlights under overskap.

Baderom

Begge badene er prefabrikkerte våtromskabiner fra byggeåret og oppført etter teknisk forskrift 2017.

Bad ved soverom: Flislagt med gulvvarme, servantskap med glatte fronter og heldekkende servant, speil og lysarmatur, dusjhjørne med svingdører og håndholdt dusj, samt veggmontert toalett.

Bad ved entré: Flislagt med gulvvarme, servantskap med glatte fronter og heldekkende servant, speil med belysning, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med svingdører og veggmontert toalett.

Begge bad har balansert ventilasjon, avtrekksventil i himling, samt tilluft via spalte ved terskel.

Soverom

Leiligheten har totalt fire soverom av god størrelse. Alle med generøs størrelse og gjennomtenkte løsninger, tilrettelegger for både barn, gjester eller hjemmekontor.

Soverom 1

Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og medfølgende garderobeskap hvor du har plass til alt av tøy og diverse. Et soverom med ekte New York-feeling. Her våkner du til en sinnssyk utsikt som strekker seg langt utover horisonten, både på dagtid og når byen glitrer om kvelden. Harmoniske fargetoner og stilrene overflater skaper en rolig atmosfære.

Soverom 2

Et romslig soverom med god plass til dobbeltseng og kontor om ønsket. Dette rommet kan også benyttes som ekstra tv-stue. Her er det godt tilrettelagt for både store og små familier!

Soverom 3

Dette er det typiske barne-/gjesterommet med plass til seng og ønsket skapinnredning.

Soverom 4

Enda et romslig soverom som i dag er benyttet som kontor. Her har man også plass til dobbeltseng og en garderobeløsning om ønskelig. Her fra har man også en nydelig utsikt over nærområde.

Øvrige fasiliteter

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 6,5 m² samt en privat garasjeplass. I tillegg har sameiet felles sykkelbod med sykkelvask i kjeller, samt en spektakulær takterrasse i 8. etasje. Et sosialt samlingspunkt med sinnssyk utsikt over byen og landskapet.

Selvaag har i tillegg bemerket følgende: "I fremtidige hus B planlegger vi et fellesareal for beboerne med oppholdsrom, kjøkken og arbeidsrom. Det vil også etableres to «hotellrom» som beboerne kan benytte til sine gjester." + "topp- og endeleilighet med storslagen utsikt over by og fjord. Lys fra tre sider."

Bygg og fasade

Bygningen har en moderne og solid utførelse med fasade i sprekkmurt teglstein og fasadeplater. Både balkong og terrasse er utstyrt med utvendig stikkontakt og lysarmatur, og alle konstruksjoner er utført i stål og betong for varig kvalitet.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator over stekesone, med tilknytning til det balanserte ventilasjonsanlegget. Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/

skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Ventilasjon:
Leiligheten er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap lokalisert i skap i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring og 9 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Branntekniske forhold:
Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Vannledninger:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på begge baderommene.
Fordererskapene har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Avløpsrør:
Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

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

- Våtrom > 7. Etasje > Bad v/sov > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Taksator AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Spotter, dimmere. Skrudd opp lamper

Arbeid utført av Flyt elektro
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar Ja
Beskrivelse Ja.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter nøye leser gjennom disse dokumentene før de legger inn bud.

Informasjonen som er gitt i tilstandsrapporten regnes som kjent for kjøper, og det vil ikke være anledning til å reklamere på forhold som er omtalt der. Spesielt forhold merket med TG2 og TG3 bør vurderes grundig, da disse indikerer at det foreligger avvik fra normal slitasje eller høy alder, som kan medføre behov for utbedringer. Bygningsdeler som er markert med TGIU er ikke undersøkt av takstmannen.

Nedenfor følger en beskrivelse av boligen basert på tilstandsrapporten:
Området består hovedsakelig av nyere blokker og trehusbebyggelse.
Bygning oppført i 2024 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål -/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk
Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.
Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc-membran).
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Øvrig

informasjon

Adresse

Sinsenveien 45C, 0585 OSLO

Gnr. 83, bnr. 15, snr. 55, ideell andel 1/1
Gnr. 83, bnr. 544, ideell andel 1/162, sameietype: realsameie
i Oslo kommune.

Selger

Andreas Hjortland

Sameie

Lille Løren Park 1 Sameie

Organisasjonsnummer: 933685195

Lille Løren Park 1 Sameie består av 91 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner (boder) på eiendommen gnr. 83, bnr. 15 i Oslo kommune. Sameiet utgjør HUS D og E i prosjektet Lille Løren Park.
Styrets epostadresse er: llp1@styrerommet.no

Lille Løren Park 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933 685 195, og ligger i Oslo kommune.
Enkelte eiere har garasje plass i Lille Løren Park garasjesameie.

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

Styret hadde møte med Løren Velforening før innflytting. I møtet fikk styret innføring om generelt styrearbeid, tips og fikk etablert noen forventninger til styrearbeidet den kommende tiden. I tillegg fikk styret informasjon om rollen til Velforeningen og hva et medlemskap i

Velforeningen vil innebære av fordeler og goder for beboere og lokalmiljøet.

Etter vurderinger, så besluttet styret å melde sameiet inn i Løren Velforeningen for å bidra til lokalmiljøet og for å dra nytte av fordelene og godene som følger med. Eksempelvis kommer det komprimatorbil 2 ganger i året i regi av Velforeningen, som våre beboere kunne benytte seg av. Velforeningen har også en del rabattordninger som vi har nytt godt av (for eksempel vaktmestertjenesten fra Bygårdsservice).

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholder ikke er til sjananse eller ulempe for øvrige beboere. Se husordensregler for mer informasjon.

Forkjøpsrett: Det er ingen forkjøpsrett i sameiet

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Driftsinntekter: Borettslagets driftsinntekter i 2024 er kr. 2 668 394

Driftskostnader: Borettslagets driftkostnader i 2024 er kr. 1 033 284

Årets resultat er kr. 1 647 658 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Styret vedtok at felleskostnadene økte med 5% fra og med august 2025. Økningen baserer seg på den generelle prisutviklingen i økonomien og at alle inngåtte avtaler blir prisjustert i disse dager. I tillegg har styret stort fokus på at sameiet skal ha en fornuftig og robust økonomi, slik at vi er rustet for større fremtidig vedlikehold og uforutsette kostnader.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgave.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Leiligheten er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Fjernvarme inkl i felleskostnader.
- Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto årlig på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem AS sine sider <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema>. Utfylt eierskifteskjema sendes til kundeservice@techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00

på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 1288 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Verneklasse/SEFRAK: Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

Lokalitet

Gravfunn fra vikingetiden fra Sinsenhøi under Sinsen (gnr. 83, bnr. 38), Ø. Aker, Akh. a. Bruddstykker av en klebersteinsgryte av form som [Rygh fig.729]R. 729. Karets tverrmål er ca. 28 cm. b. Slank, smal liten spydspiss av jern med rygget blad og jevn overgang fra blad til fal. Lengde 27,5 cm, bladets største bredde 2,6 cm. c. Øks av jern av form som Vikingesverd, fig 40. Lengde 16,7 cm, bredde over eggen 8,7 cm. En av skafftlikene defekt. d. Celt av jern med svakt hvelvet blad som [Rygh fig.402]R. 402. Lengde 11,7 cm. Bladets bredde 4,8 cm. Sakene ble f. i midten av september 1922 under utgraving av en tomt. Det var iallfall nå ingen haug på stedet. Gave fra Steinhugger Christensen. Sinsenhøi. Bnr 38 er nå slått sammen med bnr 15.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til boligbebyggelse (felt D) - Felt E er regulert til bolig/forretning/kontor/bevertning.

Kommuneplan:

Bebyggelse og anlegg (fremtidig)

Området er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Det kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Pågående byggesaker:

Lørenveien 36 - Innglassing av balkonger

Saksnummer 201712340

Status Mottatt søknad om brukstillatelse

Søknaden omfatter innglassing av de eksisterende balkongene på fasade ut mot Lørenveien, til sammen 20 stykker. På de øverste balkongene skal det også oppføres glasstak i tillegg til glassvegger.

Sinsenveien 35 - 37 - Innglassing av balkonger

Saksnummer 201517048

Status Tillatelse gitt

Søknaden gjelder innglassing av eksisterende balkonger på bygg A, B og C, fasade vest, øst og sør.

Sinsenveien 49 D-E-F - Oppføring av boligblokk - Hus B -

Lille Løren Park

Saksnummer 202309306

Status Igangsettingstillatelse gitt

Tiltaket omfatter oppføring av en boligblokk («Bygg B») tilknyttet utviklingen av Lille Løren Park, bydel Grünerløkka. Bygget utformes som et frittstående punkthus i et parkanlegg på Sinsenengen, og vil være siste byggetrinn i utviklingen av planområdet. Det er prosjektert med til sammen 37 enheter, med størrelser fra 36,8 m² til 115,8 m², og fellesarealer i første etasje.

Lille Løren park - Etablering av offentlig park

Saksnummer 202458136

Status Endret tillatelse gitt

Tiltaket omfatter etablering av deler av Lille Løren park. Delen av parken som opprinnelig ble omsøkt etablert

ligger i sin helhet innenfor planområde S-5131.
Endringssøknaden omfatter justering av grensen mellom tiltaksområdene i parken, slik at tiltaksområdet utvides med 166 m2 mot nord innenfor planområdet S-5102.

Sinsenveien 56 B med flere - Omlegging av Sinsenveien med tilhørende tiltak - Kjøreveg 5 og 7 - Nye Aker sykehus
Status lgangsettingstillatelse gitt
Det omsøkte tiltaket omfatter omlegging og opparbeidelse av nye Sinsenveien som adkomstvei til nye Aker sykehus. Tiltaket omfatter også etablering av infrastruktur i bakken, fortau, annen veggrunn med grøntarealer og støttemurer. Permanent vei skal stå ferdig i 2030, men Sinsenveien skal kunne brukes som adkomstvei til boliger, eiendommer og anleggsområde gjennom byggeprosessen. Det skal derfor etableres en midlertidig vei som blir stående i perioden mellom 2026 og 2030.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

301/83/15/55:
02.12.1904 - Dokumentnr: 900233 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

26.04.2024 - Dokumentnr: 1371971 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 55
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 106/5916

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:47

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:48 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:49 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:50 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:51 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:52 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:53 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:54 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:55 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:56 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:57 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:58 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:59 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:60 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:61 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:62 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:63 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:64 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:65 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:66 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:67 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:68 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:69 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:70 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:71 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:72 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:73 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:74 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:75 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:76 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:77 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:78 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:79 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:80 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:81 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:82 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:83 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:84 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:85 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:86 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:87 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:88 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:89	Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:90 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:91 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:92 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:93 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:94 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:95 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:96 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:97 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:98 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:99 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:100 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold Bestemmelse om renovasjon Bestemmelse om sykkelparkering Gjelder denne registerenheten med flere	21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Bestemmelse om bruk av grunn til vedlikehold av konstruksjon/bygningsmasse Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Gjelder denne registerenheten med flere	17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Rettigheten er gjensidig Gjelder denne registerenheten med flere
02.12.1904 - Dokumentnr: 900233 - Bestemmelse om vannledn. Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Gjelder denne registerenheten med flere	17.03.1916 - Dokumentnr: 900831 - Bestemmelse om veg Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Gjelder denne registerenheten med flere	21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Gjelder denne registerenheten med flere	26.04.2024 - Dokumentnr: 1371971 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 55 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 106/5916
03.06.2019 - Dokumentnr: 620866 - Bestemmelse om adkomstrett Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Rett til fri ferdsel på regulert gang- og sykkelvei Rettighetshaver allmennheten Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Gjelder denne registerenheten med flere	29.04.1921 - Dokumentnr: 901020 - Best. om vann/kloakkledn. Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Gjelder denne registerenheten med flere	17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold Bestemmelse om renovasjon Bestemmelse om sykkelparkering Gjelder denne registerenheten med flere	17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:1 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:2 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:3 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:4 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:5 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:6 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:7 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:8 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:9 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:10 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:11 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:12 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:13 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:14 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:15 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:16 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:17 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:18 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:19 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:20
17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Gjelder denne registerenheten med flere			

[illegible][illegible][illegible][illegible]

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:89 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:90 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:91 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:92 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:93 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:94 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:95 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:96 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:97 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:98 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:99 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:100 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:101 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:102 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:103 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:104 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:105 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:106 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:107 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:108 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:109 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:110 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:111 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:112 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:113 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:114 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:115 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:116 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:117 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:118 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:119 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:120 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:121 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:122 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:123 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:124 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:125 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:126 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:127 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:128 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:129 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:130	Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:131 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:132 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:133 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:134 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:135 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:136 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:137 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:138 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:139 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:140 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:141 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:142 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:143 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:144 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:145 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:146 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:147 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:148 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:149 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:150 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:151 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:152 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:153 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:154 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:155 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:156 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:157 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:158 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:159 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:160 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:161 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:162 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:163 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:164 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:165 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:166 Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold Bestemmelse om renovasjon Bestemmelse om sykkelparkering Gjelder denne registerenheten med flere	301/83/544: 02.12.1904 - Dokumentnr: 900233 - Bestemmelse om vannledn. Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Gjelder denne registerenheten med flere 17.03.1916 - Dokumentnr: 900831 - Bestemmelse om veg Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Gjelder denne registerenheten med flere 29.04.1921 - Dokumentnr: 901020 - Best. om vann/kloakkledn. Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Gjelder denne registerenheten med flere 03.06.2019 - Dokumentnr: 620866 - Bestemmelse om adkomstrett Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Rett til fri ferdsel på regulert gang- og sykkelvei Rettighetshaver allmennheten Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Gjelder denne registerenheten med flere 21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Bestemmelse om bruk av grunn til vedlikehold av konstruksjon/bygningsmasse Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Gjelder denne registerenheten med flere 21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15	Gjelder denne registerenheten med flere 21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Gjelder denne registerenheten med flere 17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold Bestemmelse om renovasjon Bestemmelse om sykkelparkering Gjelder denne registerenheten med flere 17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Gjelder denne registerenheten med flere 17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Rettigheten er gjensidig Gjelder denne registerenheten med flere 17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening Gjelder denne registerenheten med flere 26.04.2024 - Dokumentnr: 1371971 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 55 Formål: Bolig

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
kabler Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Gjelder denne registerenheten med flere			
17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold Bestemmelse om renovasjon Bestemmelse om sykkelparkering Gjelder denne registerenheten med flere			
17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Gjelder denne registerenheten med flere			
17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Rettigheten er gjensidig Gjelder denne registerenheten med flere			
17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening Gjelder denne registerenheten med flere			
26.04.2024 - Dokumentnr: 1371971 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 55 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 106/5916			

[illegible][illegible][illegible]

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:150
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:152
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:159
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:160
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:161
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:162
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:163
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:164
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:165
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546 Snr:166
Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold
Bestemmelse om renovasjon
Bestemmelse om sykkelparkering
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Iflg. Norges Eiendommer - Ambita.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieferhold. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende

periode på opptil 30 døgn.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Joakim Karlsen og Paul Dragoman

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal brukslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglere vederlag

Fast provisjon: kr 60 000,00
Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 29 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 87 270,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner
tonje.eide@emera.no
Tlf: 480 58 025

Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
michelle.lehn@emera.no
Tlf: 458 84 505

Ansvarlig megler

Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
michelle.lehn@emera.no
Tlf: 458 84 505

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

14.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SINSENVEIEN 45C

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Vest

Oppdragsnr.

01250019

Selger 1 navn

Andreas Hjortland

Gateadresse

Sinsenveien 45C

Poststed

OSLO

Postnr

0585

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år1

Antall måneder0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AH

1

Document reference: 01250019

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

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

☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

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

☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Spotter, dimmere. Skrudd opp lamper

Arbeid utført av

Flyt elektro
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

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

☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AH

2

Document reference: 01250019

- 19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

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
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Hjortland	304a44ccf1993dc6c02c7f 772662fc6364ac6991	01.09.2025 14:27:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250019

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Sinsenveien 45 C, 0585 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 83, bnr. 15, snr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 29.08.2025 Rapportdato: 04.09.2025 Oppdragsnr.: 22030-25217 Referansenummer: KJ6086
Autorisert foretak: Taksator AS Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Oppdragsnr.: 22030-25217

Befaringsdato: 29.08.2025

Side: 2 av 27

Sinsenveien 45 C, 0585 OSLO
Gnr 83 - Bnr 15
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

Oppdragsnr.: 22030-25217

Befaringsdato: 29.08.2025

Side: 3 av 27

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.



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.



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.



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.



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.



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

Stor 5-roms selveierleilighet i 7.etasje med egen takterrasse.
Beliggende i bydel Grünerløkka

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 10 m².
Malt/beiset tregulv mot dekke.
Fasade i sprekkmurt teglstein og fasadeplater.
Det er montert utvendig stikkontakt og lysarmatur på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium.

Utgang fra stue til stor, privat takterrasse i stål- og betongkonstruksjoner.
Takterrassen er målt til ca 104 m².
Malt/beiset tregulv mot dekke.
Utekjøkken er etablert.
Fasade i sprekkmurt teglstein og fasadeplater.
Det er montert utvendig stikkontakt og lysarmatur på vegg.

Våtrom -> 7. Etasje -> Bad v/entré
Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Våtrom -> 7. Etasje -> Bad v/sov
Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap.
Glatt, malt veggflate over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

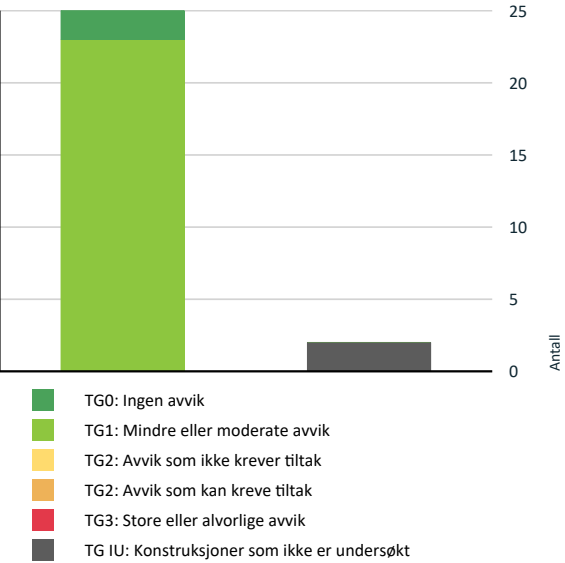
[Gå til side](#)

Stor 5-roms selveierleilighet i 7.etasje med egen takterrasse:

- 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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattat beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og

eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Stor 5-roms selveierleilighet i 7.etasje med egen takterrasse:

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > 7. Etasje > Bad v/entré > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 7. Etasje > Bad v/sov > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

STOR 5-ROMS SELVEIERLEILIGHET I 7.ETASJE MED EGEN TAKTERRASSE:



Byggeår
2024

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeår.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdører med trerammer og isolerglass fra byggeår.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkong & takterrasse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 10 m².

Tilstandsrapport

Malt/beiset tregulv mot dekke.
Fasade i sprekkmurt teglstein og fasadeplater.
Det er montert utvendig stikkontakt og lysarmatur på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 120 cm.

Utgang fra stue til stor, privat takterrasse i stål- og betongkonstruksjoner.
Takterrassen er målt til ca 104 m².

Malt/beiset tregulv mot dekke.
Utekjøkken er etablert.
Fasade i sprekkmurt teglstein og fasadeplater.
Det er montert utvendig stikkontakt og lysarmatur på vegg.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 2024 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål -/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk
Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.
Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 2024 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Tilstandsrapport

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv. Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand. Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon. Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på baderommene.
Ellers parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Pulverlakkerte metallplater i himling på bad.
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,59 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom). Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard. Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring. Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

TG 0 Radon

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

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Omkledningsrom:
Garderobeinnredning

VÅTROM

7. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

Generell

Flislagt badrom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin). Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer). Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



7. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

Tilstandsrapport

 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Pulverlakkerte metallplater.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

7. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 33 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

7. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



7. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Ingen avvik registrert utover normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

7. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

7. ETASJE > BAD V/ENTRÉ

 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

7. ETASJE > BAD V/SOV

Generell

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Prefabrikerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak.
Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



7. ETASJE > BAD V/SOV

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Pulverlakkerte metallplater.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

7. ETASJE > BAD V/SOV

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 39 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

7. ETASJE > BAD V/SOV

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



7. ETASJE > BAD V/SOV

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Ingen avvik registrert utover normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

7. ETASJE > BAD V/SOV

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

7. ETASJE > BAD V/SOV

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap.
Glatt, malt veggflate over benkeplaten.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Balansert ventilasjon leiligheten.

Kjøkkenventilator over stekesone, med tilknytning til det balanserte ventilasjonsanlegget.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

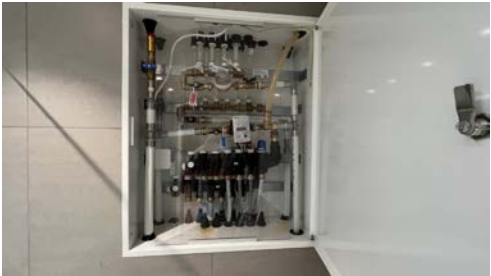
TG1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på begge baderommene.
Fordelerskapene har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport



TG1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG1 Ventilasjon

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Spalter under dører bidrar til luftgjennomstrømmning,
Det er ikke fremlagt beskrivelse av anlegget som er kontrollert ut fa luftstrøm i de ulike ventiler.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befaringstidspunktet.

TG1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap lokalisert i skap i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring og 9 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut.

Anlegget er fra byggeår, og eier opplyser at det ikke er utført EL-arbeider siden da.

Det er registrert løs ledningslist på det ene soverommet.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EI-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
EI-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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

 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.

Brannslukningsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Tilstandsrapport

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei
2.

Er det skader på brannslukkingsutstyr 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



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

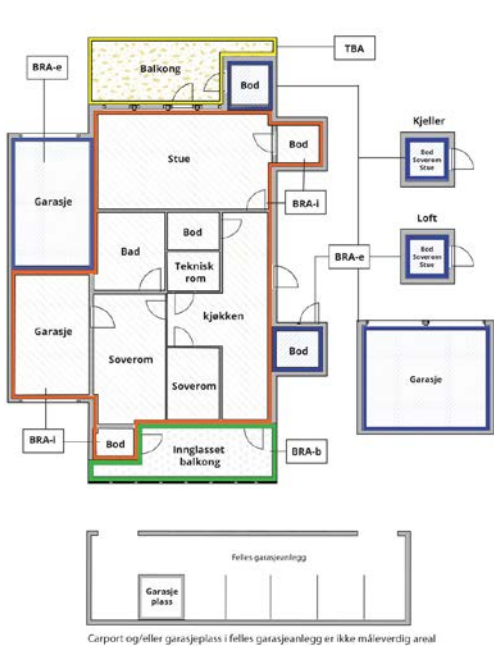
Hva er måleverdig areal?

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 bruksendring og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Stor 5-roms selveierleilighet i 7. etasje med egen takterrasse:

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. Etasje	106			106	114
Kjeller (bod)		7		7	
SUM	106	7			114
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Entré, Gang, Tre soverom, Omkleddningsrom, Stue/kjøkken, Bad v/entré, Bad v/sov		
Kjeller (bod)		Bod	

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.

Kommentar

Entré/gang, to bad, tre soverom, omkleddingsrom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 10 m².

Utgang fra stue til privat takterrasse.
Takterrassen er målt til ca 104 m².

Arealene er summert sammen og er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 6,5m².

Boden er merket med nr T - 55.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og røykning.
Innbyggde/plassbyggde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Stor 5-roms selveierleilighet i 7.etasje med egen takterrasse:	106	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Andreas Hjortland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	15		55	4014 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse Sinsenveien 45 C
Hjemmelshaver Hjortland Andreas
Kommentar Bolignummer (SSB) : H0704

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Et leilighetsprosjekt med særdeles god intern beliggenhet på Løren - vestvendt og grønt på et høydedrag. Bygningene ligger høyt i terrenget og bader i gode sol- og lysforhold.

Frodige fellesarealer, et rolig gatetun og et stort og inkluderende gårdsrom innbyr til sosialt samvær med gode naboer. Og i den nylig oppgraderte byparken, som er nærmeste nabo, kan du ta et avbrekk fra bylivet i naturlige omgivelser.

Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og et etterspurt område i Oslo. Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka. Det er fortsatt flere pågående prosjekter på- og rundt Løren som bidrar med å flytte enda mer av sentrum ut hit. Økern Portal har flere spennende serveringstilbud og en takterrasse på hele 13000 kvm med fantastisk utsikt. Les mer om Økern Portal her: <https://okernportal.no/om-okern-portal/tjenester-mat-og-opplevelser/>

Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren og her finner du Meny, apotek, frisør, Norli bokhandel, optiker, tannlege, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. Her finner du også Fryd pub, med god service og burger.

Det er kort vei til Hasle, også med nærsenter hvor du finner Vinmonopol, blomsterbutikk, interiørbutikker og mer. Ved Hasle/Lille Tøyen, finner du også Lille Tøyen Kolonial. Lille Tøyen Kolonial åpnet dørene i 2015 som en lokal dagligvarebutikk og kafe med fokus på norske og økologiske varer, og kvalitetskaffe fra Oslo s beste brennerier.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. XXXXX,- pr. måned (kr. XXXX,- pr. år). Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av nyere blokker og trehusbebyggelse. Bygning oppført i 2024 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål -/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater. Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran). Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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.

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 fuktninnhold 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 omsluttete 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 brukenheter 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 befaringsstidspunktet 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/KJ6086>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Ordensregler for Lille Løren Park 1 sameie

Fastsatt 09.06.2024.

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

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

1) Tilkomst og sikring

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

2) Indre orden

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

2.1) Ro

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

2.2) Ryddighet og renhold

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

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

2.3) Tilrettelegging/Endringer

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

2.4) Bruk av ild og varme

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

2.5) Utlån og utleie

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

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

3) Ytre orden

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

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

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

3.1) Fasade

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

3.2) Tørrking og lufting

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

3.3) Avfall

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

3.4) Fellesområder

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

3.5) Takterrasse

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

3.6) Postkasseskilt

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

4) Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier må påse at dyret ikke tisser i garasjen/trappeoppganger.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

5) Vedlikehold

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

så de ikke på noe tidspunkt representerer fare for egen husstand eller andre med tanke på brann, lekkasjer eller annet.

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

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

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

6) Økonomisk ansvar

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

7) Diverse

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

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

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

8) Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret kan velge å gi pålegg om overholdelse av husordensreglene. Det skal gis en rimelig frist for etterlevelse av pålegg som gis. Dersom pålegget ikke etterleves, innen rimelig tid, gis styret adgang til å ta de nødvendige steg for at husordensreglene blir overholdt. Kostnadene for dette, dekkes av seksjonseieren.

9) Endring av husordensreglene

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

VEDTEKTER

for

Lille Løren Park 1 Sameie
org. nr. 933685195

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- [Bod]
- [Markterrasser]

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet).

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

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

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

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.

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

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

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

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon Garasjesameie

Garasjesameiet v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av jfr vedtektene for Garasjesameiet.

4-4 Kostnader

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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 hæverk.

(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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdsloven 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.

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 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 stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 92-95 (bod) har ikke stemmerett

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 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 besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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

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

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

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

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

11-5 Generelle plikter

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

11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

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

11-6 Felleslokale -Lille Løren Park

15

BESKYTTET

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

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

Felleslokalet vil kunne bestå av [Ikke endelig fastsatt]

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

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

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

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

ooOoo

16

BESKYTTET

VEDTEKTER FOR

Lille Løren Park Garasjesameie

Gnr. 83, bnr. 544 i OSLO kommune

Tiltredes ved kjøp av ideell eierandel til p-plass i prosjektet «Lille Løren Park».
Fastsatt av utbygger Selvaag Bolig ASA v/ Sinsenvein 43 ANS/Prosjekt Ballerud AS

§ 1

Navn

Sameiets navn er Lille Løren Park Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 83 bnr.544, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet «Lille Løren Park»

Sameierne eier en ideell andel av garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av 162 andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/162.

I tillegg har følgende eiendommer og seksjoner (heretter kalt bruksrettshavere) tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering og fellesareal (inkludert gjesteparkering):

Gnr / bnr	Eier
83/15	Lille Løren Park 1 Sameie
83/545	Lille Løren Park 2 Sameie
83/546	Lille Løren Park 3 Sameie

3

Formål

Formål er å drifte og forvalte et felles garasjeanlegg, felles tekniske rom og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

BESKYTTET

Garasjeeiendommen omfatter felles tekniske rom som skal tjene bebyggelsens behov.. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike tekniske rom.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt tinglyst bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter.

Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, med unntak av bildelingsløsninger o.l. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen eiet direkte av seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon innenfor eget eierseksjonssameie, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder evt. sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av eierseksjonssameier. Dog kan den interne plasseringen av sportsboder endres/byttes internt mellom seksjoner i eierseksjonssameiet, med melding til styret/forretningsfører, jf. § 4 tredje avsnitt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

BESKYTTET

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger [Selvaag Bolig ASA] i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i Lille Løren Park 1 Sameie, gnr 83 bnr 15, Lille Løren Park 2 Sameie, gnr 83 bnr 545, eller Lille Løren Park 3 Sameie gnr 83 bnr 546.

Utbygger [Selvaag Bolig ASA, eller dennes rettsetterfølger] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre enn seksjonseiere i øvrige boligselskaper etableres innenfor utbyggingsområdet Lille Løren Park, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass plikter å melde fra om overdragelsen eller utleieforholdet til forretningsfører/styret i sameiet.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon hos bruksrettshaverne, jf § 2, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombygging endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

BESKYTTET

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 2.avsnitt.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier eller bruksrettshaver i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Møtet avholdes fortrinnsvis digitalt. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet. Styret kan beslutte at Innkalling og gjennomføring av årsmøtet digitalt.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere eller bruksrettshaverne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

BESKYTTET

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter kostnadsfordelingsbrøken. Hver sameier eller bruksrettshaver har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 14.3.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre på 2 - 5 medlemmer.

Lille Løren Park 1 Sameie, Lille Løren Park 2 Sameie, og Lille Løren Park 3 Sameie, har rett til ved sitt respektive styre til å utpeke ett styremedlem hver til styret i Lille Løren Park

Garasjesameie Sameie.

Sameiermøtet kan velge andre styremedlemmer.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

BESKYTTET

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier eller bruksrettshaver som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlansforhold og/eller på annen måte).

§ 13

Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at tekniske rom, installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, varmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener boligeiendommene Lille Løren Park 1, 2, og 3 Sameie har de respektive bruksretthaverne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

BESKYTTET

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

§ 14

Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med lik beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
- l. Kostnader til felles innkjøringsport, og adkomstarealer til Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

(2) Kostnader som gjelder bodarealer eller tekniske rom skal dekkes av bruksrettshaver iht tinglyst erklæring.

(3) Dersom det oppstår kostnader knyttet konstruksjonsmessig vedlikehold bygningsmassen som ikke på grunn av konkrete sameieres eller bruksrettshaveres bruk kan tilordnes konkret sameier eller bruksrettshaver, skal slike kostnader fordeles mellom sameierne og bruksrettshaverne basert på deres forholdsmessige rett til bruk/nytte av Garasjeeiendommen.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier og bruksrettshaver skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver

BESKYTTET

således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

BESKYTTET

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Revisor og regnskapsførsel

Sameiet kan velge revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 20
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter eller husordensreglene ikke regulerer forholdet.

ooOoo

BESKYTTET

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Tonje Heitmann Eide
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR

E-post: tonje.eide@emera.no

Deres ref.: 01250019 . Vår ref.: 1001-1-55

Dato: 22.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Lille Løren Park 1 Sameie
Organisasjonsnr: 933685195
Seksjonseier: Hjortland, Andreas
Adresse: Sinsenveien 45 C, 0585 OSLO
Seksjonsnummer: 55 med garasje nr 40
Gnr. 83
Bnr. 15

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93645153.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Styret har vedtatt at felleskostnadene økes med 5% fra og med august 2025. Økningen baserer seg på den generelle prisutviklingen i økonomien og at alle inngåtte avtaler blir prisjustert i disse dager. I tillegg har styret stort fokus på at sameiet skal ha en fornuftig og robust økonomi, slik at vi er rustet for større fremtidig vedlikehold og uforutsette kostnader.
- Garasjeanlegg: Egen anleggseiendom, s. 1149 Lille Løren Park Garasjesameie, gnr 83 bnr 544. Vedlagt følger vedtektene. P-plassen må dersom den ikke selges eller overføres sammen med salg av bolig, selges eller overføres med realkobling til seksjon i S 1001. Lille Løren Park 1 Sameie, eller Lille Løren Park 2 Sameie, eller Lille Løren Park 3 Sameie. tinglyses med ideell andel 1/162. Det tilfaller forretningsfører ett administrasjonsgebyr pr plass iht gjeldende prislister. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem AS sine sider <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema>. Utfylt eierskifteskjema sendes til kundeservice@techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no.
- Ingen lån registrert på selskapene.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 449,00

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	1 484,00	
Bredbånd	400,00	
Felleskostnader	5 565,00	

I tillegg kommer felleskostnader for garasjen kr 600,- pr kvartal.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 226,-
Fradragsberettigede kostnader: 1,-
Annen formue: 29 542,-
Gjeld: 0,-

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

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med. 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 samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva for boligen og kr 850,- for garasjen. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Lille Løren Park 1 Sameie

Dato: 29.04.2024. kl. 18.30
Møtested: Maridalsveien 323, Oslo

Tilstede var fremtidige seksjonseiere etter fullmakt fra utbygger, og eier av samtlige seksjoner Sinseveien Utvikling AS v/ Selvaag Bolig ASA v/ Yngve Eliassen. til sammen **95** stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Espen Jørgensen
Møtet ble åpnet av **Espen Jørgensen**

1 – KONSTITUERING

A. Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått **Espen Jørgensen**
Vedtak : Valgt

B. Opptak av navnefortegnelse
Vedtak : Godkjent

C. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen
Som referent ble **Espen Jørgensen** foreslått, og til å underskrive protokollen **Yngve Eliassen**

Vedtak : Valgt

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak : Godkjent

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsfører ved Espen Jørgensen orienterte om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter

Vedtak : Tatt til etterretning

3. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER

Forretningsfører orienterte om forslag til budsjett, felleskostnader og innkreving av startkapital til sameiet.

Vedtak : Tatt til etterretning

4. VALG AV REVISOR

BDO ble foreslått som sameiets revisor.

Vedtak : BDO ble valgt

BESKYTTET

5. – VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for **1 år** ble det foreslått Marcus Junge
Vedtak: Valgt

B. Som styremedlemmer for **1 år** ble foreslått
Hege C Bjune Abrahamsen
Mirko Zrno
Nina Kristin Grydeland
Tor Gundersen

Vedtak: Valgt

Årsmøtet ble hevet kl **19.00**
Protokollen godkjennes av undertegnede

Espen Jørgensen/s/
Møteleder

Espen Jørgensen/s/
Referent

Yngve Eliassen/s/
Protokollvitne

BESKYTTET



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1001
LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2025 kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Korttidsutleie/AirBnB
7. Etablering av obos-nøkkelen
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1001 Årsregnskap 2024 med styrets arbeid med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000, hvorav 50.000 utgjør et ekstraordinært honorar for ekstra arbeid i oppstartsfasen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 6

Korttidsutleie/AirBnB

Forslag fremmet av:

Marcus Junge

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Noen beboere har uttrykt at AirBnB-virksomhet er sjenerende, da fremmede personer plutselig oppholder seg i fellesarealer og det blir mye ut og inn. Ubehagelig for noen, spesielt de med små barn.

Forslag til vedtak

Redusere antall tillatte døgn i løpet av året i vedtektene. Ned fra 90 til 60 dager, som er innenfor det loven sier (60-120 døgn ila et år).

Legge til samme tekst i husordensreglene som i vedtektene vedrørende korttidsutleie: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 (60) døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Etablering av obos-nøkkelen

Forslag fremmet av:
Patrick Schneider

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nøkkelanlegget i borettslaget har muligheten for å styres ved hjelp av app. Man kan da gi midlertidig tilganger til feks håndverkere, vaskepersonell eller familiemedlemmer. Man kan også åpne døren selv dersom man har glemt nøkkelbrikken.

Styrer vil da ha alle dører tilgjengelig i deres kontrollsenter som opprettes for styret i styrerommet.no, her kan man definere hvilken tilganger ulike beboere skal ha og deretter vil eierskifte skje automatisk, så styret har ikke behov for å legge til og fjerne beboere ved hver inn-/utflytt.

Man kan også kjøpe lås til egen dør som funker med samme app.

Tjenesten koster 17 kr per måned per bolig. Ingen etableringskostnad

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi ikke innfører OBOS-nøkkel pr nå. Løsningen med nøkkelbrikker har fungert fint hittil, og ser ingen hast om å innføre nye løsninger pr nå. Styret ønsker å få bedre oversikt over sameiets økonomi og drifte et fullt år før vi vurderer dette.

Etter litt undersøkelse, så fant styret ut at i tillegg til en månedlig kostnad på 17 kr pr seksjon, så kommer det kostnader knyttet til installasjon og maskinvare (etableringskostnader). Det er uklart hvor mye disse etableringskostnadene vil komme på.

Styret har ingen administrasjon i forhold til nøkkelbrikker ved inn- og utflytting i dag. Styret bestiller kun nøkkelbrikker ved behov for seksjonseiere.

Forslag til vedtak

Styret vedtar å innføre en digital nøkkelløsning i borettslaget for å øke brukervennlighet, sikkerhet og effektivitet.

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marcus Junge

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

- Benjamin Mathias Baarli Silseth
- Hege Cecilie Bjune Abrahamsen
- Mirko Zrno
- Tor Gundersen

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

- Jette Thannel
- Ønsker å bidra til sameiet om det er ønskelig

Årsrapport for Lille Løren Park 1 Sameie

Tillitsvalgte

I peroden har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Marcus Junge	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Benjamin Mathias Baarli Silseth	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Hege Cecilie Bjune Abrahamsen	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Mirko Zrno	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Tor Gundersen	valgt for perioden	2024 - 2025

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes via meldinger på Vibbo.no.

Styrets epostadresse er: llp1@styrerommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om boligselskapet.

Lille Løren Park 1 Sameie består av 91 boligseksjoner.

Lille Løren Park 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933 685 195, og ligger i Oslo kommune.

Enkelte eiere har garasjeplass i Lille Løren Park garasjesameie.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

ÅRSREGNSKAPET

Årsregnskapet for 2024 gjelder for perioden fra innflytting til 31.12.24.

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

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

Driftsinntekter:

Borettslagets driftsinntekter i 2024 er kr. 2 668 394

Driftskostnader:

Borettslagets driftkostnader i 2024 er kr. 1 033 284

Kommentarer til regnskapet:

Felleskostnadene inkluderer oppstartskapital til sameiet med kr. 555 200.

Oppstartskapitalen er tatt inn for å sikre at sameiet har god likviditet fra innflytting.

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

Det gjøres oppmerksom på at sameiet kan motta fakturaer som gjelder kostnader i regnskapsåret 2024 i løpet av 2025. Disse kostnadene blir da ført på regnskapet for 2025. Blant annet gjelder dette kostnader til TV/Bredbånd fra innflytting og ut 2024 som ikke var mottatt på ved avslutning av regnskapet for 2024.

Resultat

Årets resultat er kr. 1 647 658 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Sameiet arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 647 658.

Budsjett 2025 og felleskostnader

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

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader i løpet av 2025.

Budsjettet er styrets styringsverktøy og skal ikke behandles av årsmøtet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid

Styret

Tiden mellom informasjonsmøtet om overlevering 29.april 2024 frem til årsmøtet 24.mars 2025 har vært en hektisk og innholdsrik periode for styret. Styret har gjennomført 13 styremøter, samt tatt en rekke beslutninger over e-post og SMS/tlf. Styret har etablert en fungerende arbeidsflyt og har fordelt ansvarsområder til hvert styremedlem.

Styret har ansvar for den daglige driften og vedlikehold av sameiets eiendommer. Styret har som hovedmål å utvikle og ivareta bomiljø og sameiets eiendommer, for at beboere skal oppleve et trygt, sikkert og attraktivt bomiljø, samt at verdien av den enkelte sameiers boliginvestering kan maksimeres. Styret er videre opptatt av å sikre at myndighetskrav innfris. I tillegg jobber styret aktivt for at sameiet drives økonomisk fornuftig, både på kort og lang sikt.

Ferdig- og overtakelsesbefaringer

I perioden fra medio mai frem til innflytting (medio juni), gjennomførte styret 23 ferdig- og overtakelsesbefaringer av fellesområder sammen med representanter fra entreprenør og utbygger. Befaringene foregikk på dagtid og var i denne perioden en stor arbeidsbelastning for styremedlemmene.

Det ble protokollført punkter som skulle utbedres, både før og i etterkant av overtakelse. Styret har kontinuerlig fulgt opp punkter som skal utbedres.

Velforeningen

Styret hadde møte med Løren Velforening før innflytting. I møtet fikk styret innføring om generelt styrearbeid, tips og fikk etablert noen forventninger til styrearbeidet den kommende tiden. I tillegg fikk styret informasjon om rollen til Velforeningen og hva et medlemskap i Velforeningen vil innebære av fordeler og goder for beboere og lokalmiljøet.

Etter vurderinger, så besluttet styret å melde sameiet inn i Løren Velforeningen for å bidra til lokalmiljøet og for å dra nytte av fordelene og godene som følger med. Eksempelvis kommer det komprimatorbil 2 ganger i året i regi av Velforeningen, som våre beboere kunne benytte seg av. Velforeningen har også en del rabattordninger som vi har nytt godt av (for eksempel vaktmestertjenesten fra Bygårdsservice).

Inngåtte avtaler

Rundt innflytting måtte styret inngå avtaler for å starte opp drift og vedlikehold av sameiets eiendom. Det ble innhentet tilbud på flere serviceområder. Styret har blant annet inngått avtaler for vaktmestertjenester, renhold og strømløse.

Renhold

Det ble i løpet av juli måned gjennomført befaringer og innhentet tilbud fra flere leverandører for renhold i fellesareal. Styret landet til slutt på Rydje AS som har fast oppdrag om renhold i alle oppganger og heis ukentlig i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret. Det ble også gjennomført gulvbehandling/boning i alle oppganger i løpet av høsten. Denne gulvbehandlingen bidrar til å minske slitasje og gjøre det enklere å holde rent.

Det jobbes med å få på plass en avtale om skjøtsel for uteområder sammen med Lille Løren Park 2 (og etter hvert Lille Løren Park 3).

Kommunikasjon/Vibbo

Vibbo er sameiets informasjons- og kommunikasjonskanal, hvor styret kan legge ut nyheter og informasjon. I tillegg kan beboere legge ut oppslag for å informere andre beboere eller legge ut forespørsler. Styret har brukt mye tid på å sette opp aktuelle og relevante temaer på Vibbo, samt legge ut tilhørende informasjon under hvert tema. Styret har besvart innkomne meldinger fra beboere og lagt ut viktig informasjon løpende.

Det kommer også inn en del henvendelser via e-post, f.eks. ved bestilling av nøkkelbrikker og postkasseskilt.

Reklamasjonssaker

Styret reklamerer på feil og mangler, eller på forhold som ikke står til forventninger av helt nye bygg. Styret tar jevnlig runder på eiendommen og i byggene våre og sender inn reklamasjoner hvor styret mener det er mangler/feil. I tillegg behandler styret reklamasjoner som sendes inn av beboere som gjelder fellesområder. Det har vært flere reklamasjonssaker, alt fra utomhus til døråpnere i trappeoppgang. Under er det mer detaljert beskrivelse av de største reklamasjonssakene.

Heis

Det har vært store utfordringer med heisene siden innflytting i juni, spesielt heisen i 45C. Først var det veldig høye ulyder som kom fra heisene mens den kjørte. Styret reklamerte på forholdet og ulydene ble bedre etter at Schindler måtte gjøre service på heisene i flere omganger. Det var også problemer med at heisdøren lukket seg i ujevnt tempo. Noen ganger lukket den seg i normalt tempo, mens andre ganger var den veldig treg. Dette ble også reklamert på og etter flere runder, så ble dette også bedre.

Det har også vært store problemer med at heisen plutselig stopper, som har medført at styret har måttet tilkalle Schindler for å få i gang heisen igjen. Styret har reklamert på samtlige tilfeller Schindler har blitt tilkalt, slik at sameiet ikke blir belastet økonomisk for dette.

Basert på de nevnte problemene, så ble det sendt inn en større reklamasjon på at heisene ikke er levert tilfredsstillende og i henhold til hva som er å forvente av helt nye heiser. Etter gjentatte beskjeder om at heisene nå er utbedret, men stanser kort tid etterpå, så ba styret om et fysisk møte med Selvaag og Veidekke, for å få frem alvorlighetsgraden med heisene som ikke fungerer som de skal og burde. I det første møtet ble det også gjennomgått andre reklamasjoner. I møtet fikk styret beskjed om at heis-saken har blitt tatt videre opp i Schindler-systemet og at de ser veldig alvorlig på problemet. Styret tok opp at det kan være hensiktsmessig å involvere en uavhengig 3.part som kunne kontrollere heisene, men dette fikk vi beskjed om ikke var nødvendig siden større krefter i Schindler nå var involvert. Heisene ble deretter utbedret igjen, hvor regionssjefen i Schindler var til stede.

Styret håpet nå at heisene var i orden, men likevel oppsto det stans igjen. Vi så det derfor nødvendig å involvere Heiskonsulenten, som er en uavhengig part som kontrollerte heisene. Styret fikk da beskjed om at det var masse feil med heisene tross alle Schindler sine utbedringer. Heisen var rett og slett feilmontert. Heiskonsulenten utarbeidet en rapport og liste med feil, som styret videresendte til Selvaag/Veidekke og Schindler. Etter at Schindler hadde gått gjennom rapporten, så utbedret de noen av punktene og deretter ble det kalt inn til et nytt fysisk møte. Her var det representanter fra Selvaag, Veidekke, Schindler, Heiskonsulenten, samt styret. Møte ble avsluttet med en lang befaring, der alle 3 heisene ble befart i samtlige etasjer. Schindler utførte ytterligere finjusteringer underveis i befaringen, samt at de også skulle komme tilbake der arbeidet var mer tidkrevende. Schindler skal også skifte ut enkelte deler i 45C mot slutten av februar når disse delene ankommer Oslo.

Brannalarmer

Det har vært en utfordring at brannalarmen har gått helt plutselig uten åpenbare årsaker. Det har som oftest skjedd i helger. Dette har ført til at styret har tilkalt Elotec for å undersøke årsaken til utløsning og evt. gjøre utbedringer. Den ene gangen ble brannvesenet tilkalt, som ikke kunne finne noen åpenbar årsak til utløsning.

Det har vist seg at de aller fleste tilfellene har skyldtes for mye støv i røykvarslerne, spesielt de nede i U1/U2 i nærheten av garasjeanlegget. Styret har mistenkt at dette skyldes støv fra garasjeanlegget, hvor ferdigvask har vært en annen reklamasjonssak. Elotec har i disse tilfeller byttet varsler og styret har reklamert på forholdet.

Etter flere mailer og møter med utbygger fikk vi til slutt gjennom en sluttvask av garasjen del 1, som ble gjennomført 20. September.

Strøm/energimålere

Sameiet hadde overtakelse av eiendommen i midten av juni. Sameiet ble derfor etterfakturerert for strømforbruk i november for juni, juli, august, september og oktober. Denne fakturaen var nokså høy. Den gjaldt for flere måneder, så styret reagerte ikke

veldig på beløpet. Faktura for november ble mottatt i desember og var på veldig høy. Styret stusset over at beløpet var veldig høyt, men antok foreløpig at det skyldtes høyere forbruk og priser i kaldere måneder. Men da vi mottok neste faktura for desember, som også var veldig høy, så følte vi det nødvendig å undersøke nærmere hvorfor strømrregningene er så høye, da dette ikke var økonomisk bærekraftig. Sameiets bygg har LED-lys, radiatorer og fjernvarme, så det skal ikke være noen grunn til at strømforbruket skal være så høyt.

Etter en analyse av forbruket siden overtakelse, så fant styret ut at det er én måler som har et ekstremt høyt forbruk, og hadde et forventet årlig forbruk på over 1 GWh. Styret mistenkte umiddelbart at denne måleren er koblet opp mot provisorisk strøm (byggestrøm) og skal derfor være knyttet til Veidekke. Vi kontaktet strømselskapet som kunne bekrefte at forbruket denne måleren viste er vesentlig høyere enn det som er vanlig for et boligselskap. I tillegg identifiserte vi at forbruket var høyest mandag til fredag mellom kl.7 og 14, som samsvarer med når det er høyest byggeaktivitet hos oss. I tillegg undersøkte styret hva tilsvarende boligselskap betaler for strøm i løpet av et år, og Lille Løren Park 1 lå an til å betale 10-12 ganger så mye, så styret tok tak i dette umiddelbart.

Det ble sendt en reklamasjon med uttrykk om at dette må fikses umiddelbart. Etter en ukes tid med purring fra styret sin side, så kom det frem at Lille Løren Park 1 hadde totalt fem målere på seg, hvor fire av dem skulle vært koblet på andre enheter. Målerne skulle være koblet opp mot garasjeanlegget, Lille Løren Park 2, Lille Løren Park 3 og Veidekke (provisorisk strøm). Styret hadde en god dialog med strømselskapet mens denne saken pågikk og sameiet har fått tilbakebetalt alt som har blitt betalt for mye siden overtakelse.

Diverse saker

Screens

Det var stor interesse for montering av utvendig solskjerming fra start. Styret ble anbefalt å organisere felles bestilling av screens for å få kvantumsrabatt, samt at man fikk samlet alle i samme søknad til PBE. Det ble sendt ut forespørsler om tilbud. Dessverre tok det lang tid før vi fikk noen tilbakemelding på forespørslene, da dette foregikk mens det var ferieavvikling. Vi sendte forespørsler i juni og fikk svar i august.

Solvera, som hadde montert screens for noen leiligheter i prosjektet kom på befaring og ga tilbud. Styret fikk også innhentet tilbud fra HD Solskjerming, som fungerer som prosjektleder og har samarbeid med flere leverandører. Etter en vurdering av tilbudene, så valgte styret å gå videre med HD Solskjerming, da Solvera ikke tilbydde kvantumsrabatt og var nesten dobbelt så dyre som HD.

Styret satte HD til å håndtere søknadsprosessen hos PBE. Etter en god stund med mye frem og tilbake, så kom det frem at montering av screens ikke var søknadspliktig, så lenge type og farge var likt. Vi fikk imidlertid beskjed om at markiser og lignende er søknadspliktig, da det stikker mer ut av fasaden enn screens.

Selv om en av hensiktene om at man skulle samle alle under samme søknadsprosess, falt bort, så fikk man til en kvantumsrabatt og fordeling av elektriker- og administrasjonskostnader.

Lys og mur gangvei mellom Løren Vest og LLP1

Styret har hatt en løpende dialog med våre naboer i Sinsenveien 41 og 43 (Løren Vest). Det var noe usikkerhet om hvem som eier muren som går langs gangveien mellom sameiene, og følgelig hvem som har ansvar for vedlikehold av denne. Det viser seg at muren går delvis på deres eiendom og delvis på vår med en ca. 70/30-fordeling i favør Løren Vest.

Det var også ønske om å avklare hvem som eier muren for å aktivere lysene på muren igjen, da denne gangveien blir veldig mørk på kvelden, spesielt i vinterhalvåret. Styret tok dette opp med Selvaag for å høre om prosjekteringen med hensyn til muren og lys langs gangveien. Det var ikke prosjektert noe her, ettersom Selvaag trodde at muren tilhørte Løren Vest. Styret fikk likevel overtalt Selvaag om å sette opp lysmaster langs gangveien.

Bom

Løren Velforening kontaktet styret og uttrykte sin bekymring i forhold til bilkjøring og trafikk på deres gangvei som går foran inngangen til 45C. Det var mye kjøring i forbindelse med innflytting, og Velforeningen hadde forståelse for dette. Likevel vitnet de til flere nesten-ulykker hvor små barn nesten blir truffet av ryggende flyttebiler osv.

Styret og Velforeningen var enige om at det skal være bilfritt og trygt for barn å ferdes. Vi forhørte oss med Selvaag om det var prosjektert noen bom for å forhindre biltrafikk, men det var det ikke. Etter mye frem og tilbake og befaringer, så gikk Selvaag med på å sette opp en mekanisk bom mellom Løren Vest (Sinsenveien 41 og 43) og LLP1. Selvaag dekket kostnaden for denne bommen.

Etter at veien mellom LLP1 og LLP2 har blitt åpnet, så har biltrafikken flyttet seg fra sørsiden til nordsiden av byggene våre. Samme utfordring har oppstått her også med flere nesten-ulykker, samt at beboere har klaget på billys rett inn i stua si. Det har blitt utført befaring og det jobbes med å få satt opp en mekanisk bom mellom sameiene.

Innbrudd

Styret ble informert om at det hadde vært innbrudd i bodanleggene i slutten av oktober. Det var gjort innbruddsforsøk på samtlige dører inn til boder og sykkelboder i U2 i 45C og U1 i 45A og 45B.

Først fikk styret beskjed om at det var risiko for at innbruddstyvne kunne slipe opp egne nøkler og få tilgang inn til leiligheter, ettersom nøklene er universale. Styret begynte å undersøke dette umiddelbart og fikk høre etter samtaler med fagfolk, at det ikke var en

risiko, siden nøklene har egne serienumre. Likevel, så ble alle beboere oppfordret om å skifte hengelås.

Styret fikk inn totalt 4 tilfeller hvor det hadde blitt innbrudd i bod og hvor hengelås var klippet av. De berørte har fått bistand og oppfølging fra styret etter behov (forsikringssaker, bytte av hengsel til hengelås etc.)

Det ble vurdert flere tiltak for å forhindre/forebygge fremtidige innbrudd. Det ble gjort befaringer med Securitas for vurdering av kameraløsning eller vakthold om natten. Etter samtaler med andre sameier og fagfolk, så besluttet styret å montere beslag på samtlige dører inn til boder og sykkelboder. Dette arbeidet ble utført i starten av desember.

Andre tiltak vil bli vurdert dersom det oppstår behov for det.

Ekstraordinær generalforsamling – valg av nytt styremedlem

Det ble valgt 5 styremedlemmer på informasjonsmøtet i april 2024. Kort tid etter overtakelse var det 4 styremedlemmer. Styret kjente på at 4 medlemmer ikke var nok til å dekke arbeidsmengden, spesielt i startfasen, så styret så det nødvendig å få inn et medlem til.

Det ble derfor avholdt en ekstraordinær generalforsamling i midten av oktober, hvor et nytt medlem ble valgt.

Avfallshåndtering

Selvaag/ Veidekke opprettet midlertidig plassering av avfallsbeholdere for sameiet ved gavl 45B. I tillegg ble det utplassert 2 større containere for emballasje i forbindelse med innflytting som ble plassert i Sinsenveien nær garasjeinnkjøringen. I innkjøringsfasen hadde vi enkelte ganger utfordringer med Renovasjonsetaten, da etaten mulig glemte å hente av fallet vårt. Antall avfallsbeholdere måtte suppleres etter samråd fra Renovasjonsetaten slik at kapasiteten ble utvidet, og sto i bedre forhold til antall leiligheter i LLP1.

Det var også en utfordring at annet avfall enn vanlig husholdningsavfall ble kastet/plassert utenfor avfallsbeholderne. Dette førte til en del naboklager da det var sjenerende, samt at vaktmester måtte kjøre dette bort til gjenbruksstasjonen på Løren. Dette kom med merkostnader. Styret sendte ut flere påminnelser om at slikt avfall ikke skal kastes sammen med vanlig husholdningsavfall og oppfordret om å kjøre avfallet bort på gjenbruksstasjonen.

Nå som vi har fått på plass avfallsbrønner, så har dette problemet blitt mindre. Likevel hender det at folk plasserer store pappesker eller annet avfall utenfor brønnene. Dette vil bli håndtert som tidligere – vaktmester må kjøre dette på bort til en merkostnad for sameiet.

Det skal opparbeides sykkelparkering der den midlertidige standplassen var i henhold til Landskapsplan for området.

Lille Løren Park 2 og Garasjesameiet

I perioden fra innflytning til november ble saker tilhørende garasjeanlegget behandlet av styret i LLP1 frem til det ble opprettet eget org nummer og styreleder og styremedlemmer for LLP garasjesameie. Det er fortsatt Selvaag som eier majoriteten av p-plassene og som således også har styreledervervet. LLP1 sin representant i garasjelaget er Hege Abrahamsen. LLP2 sin representant er Geir Eide.

LLP Garasjesameie har eget årsmøte 25. mars. Årsberetning for garasjesameiet vil bli publisert på Vibbo etter årsmøtet.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE
ORG.NR. 933 685 195, KUNDENR. 1001

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 26.04.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	2 660 294	0	3 986 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0
Andre inntekter	3	8 100	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 668 394	0	3 986 000

DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-35 000
Styrehonorar		0	0	-250 000
Revisjonshonorar	4	-15 050	0	-10 500
Forretningsførerhonorar		-73 634	0	-143 000
Konsulenthonorar	5	-19 556	0	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-163 588	0	-565 000
Forsikringer		-129 637	0	-250 500
Kommunale avgifter	7	-165 744	0	-980 000
Kostnader sameie		0	0	-25 000
Energi/fyring	8	-204 642	0	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-437 000
Andre driftskostnader	9	-261 434	0	-683 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 033 284	0	-3 749 000

DRIFTSRESULTAT	1 635 110	0	237 000
-----------------------	------------------	----------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	12 591	0	0
Finanskostnader	11	-43	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 548	0	0

ARSRESULTAT	1 647 658	0	237 000
--------------------	------------------	----------	----------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	1 647 658
--------------------------	-----------



LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE
ORG.NR. 933 685 195, KUNDENR. 1001

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		48 599
Forskuddsbetalte kostnader		2 340
Driftskonto OBOS-banken		746 179
Sparekonto OBOS-banken		1 009 199
SUM OMLØPSMIDLER		1 806 317
SUM EIENDELER		1 806 317
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		1 647 658
SUM EGENKAPITAL		1 647 658
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		130 797
Leverandørgjeld		-286 263
Energiavregning	12	306 407
Annen kortsiktig gjeld	13	7 718
SUM KORTSIKTIG GJELD		158 659
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 806 317
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0
Oslo, 03.03.2025		
Styret i Lille Løren Park 1 Sameie		
Marcus Junge	Mirko Zrno	Hege C. B. Abrahamsen
Tor Gundersen		Benjamin M. B. Silseth

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2 INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	1 872 962
Startkapital	555 200
Bredbånd	230 905
Bod	1 227
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 660 294

NOTE: 3 ANDRE INNETEKTER	
Startkapital	8 100
SUM ANDRE INNETEKTER	8 100

**NOTE: 4
REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 050.

NOTE: 5 KONSULENTHONORAR	
Honorar, Heiskonsulenten AS	-19 556
SUM KONSULENTHONORAR	-19 556

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-84 353
Drift/vedlikehold elektro	-5 225
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 441
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 853
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 716
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-163 588

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-88 244
Renovasjonsavgift	-77 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-165 744

NOTE: 8

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-54 642
Fjernvarme fellesareal	-150 000
SUM ENERGI / FYRING	-204 642

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Vaktmestertjenester	-81 719
Renhold ved firmaer	-144 225
Andre fremmede tjenester	-4 159
Kontingenter	-29 760
Bank- og kortgebyr	-1 571
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-261 434

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER	
Renter bank	12 397
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	129
Andre renteinntekter	65
SUM FINANSINNTEKTER	12 591

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-43
SUM FINANSKOSTNADER	-43

NOTE: 12

ENERGIAVREGNING	
INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-524 429
SUM INNTEKTER	-524 429

KOSTNADER	
Techem	69 638
Fjernvarme	298 384
SUM KOSTNADER	368 022

Avsatt fjernvarme fellesareal 2024	-150 000
------------------------------------	----------

SUM ENERGIAVREGNING	-306 407
----------------------------	-----------------

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

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

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Lille Løren Park Garasjesameie, kreditnotaer fra Elaway	-7 718
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 718

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25
Selskapsnummer: 1001 Selskapsnavn: LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



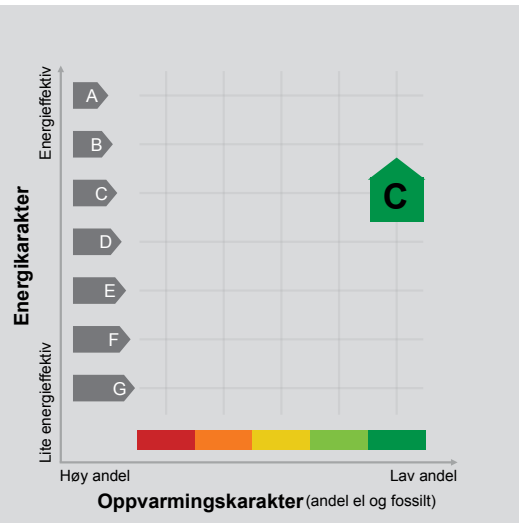
OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 45C
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	55
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301084029
Bruksenhetsnummer	H0704
Merkenummer	0c80b500-70d1-465e-9709-7a340a9b8b38
Dato	28.05.2024
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



7. Etasje

	HRTB HRTB A/S Arkitekt LHM St. Olavs g. 28 0160 Oslo Telefon: +47 22060200 E-post: selvaag@hrtb.no www.hrtb.no NO 912 558 111 MVA	Tilskshaver: Sørvesten utvikling AS SELVAAG BOLIG NORØR	LILLE LØREN PARK Sørvesten 43 m. 8 0665 Oslo gr. / km. 83/15 m. 8 HUS D Plan 7 Date: 29.04.2022 Målestokk: 1:200 / A3 Tegning nr.: E9 D-A20-07 Rev: A
--	---	---	---



7. Etasje

	HRTB HRTB A/S Arkitekt LHM St. Olavs g. 28 0160 Oslo Telefon: +47 22060200 E-post: selvaag@hrtb.no www.hrtb.no NO 912 558 111 MVA	Tilskshaver: Sørvesten utvikling AS SELVAAG BOLIG NORØR	LILLE LØREN PARK Sørvesten 43 m. 8 0665 Oslo gr. / km. 83/15 m. 8 HUS D Plan 7 Date: 29.04.2022 Målestokk: 1:200 / A3 Tegning nr.: E9 D-A20-07 Rev: A
--	---	---	---

Plan- og bygningsetaten



VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202202392 - 69 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Andreas Juul Bergene	Dato: 13.06.2024
Adresse:	SINSENVEIEN 45 - 49	Eiendom:	83/15/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse del 2 - Sinsenveien 45 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 24.05.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for E med tilhørende utomhusareal og parkeringskjeller. Avgrensning av utomhusareal og parkeringskjeller vises i dokument 67, fil 3

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Komplettering av beplantning på takterrasser – ferdigstilles innen fredag 14.06.2024
- Pergola på privat takterrasse – ferdigstilles innen fredag 28.06.2024 (etterbestilt av byggherre)
- Mindre komplettering av utearealet – ferdigstilles senest onsdag 12.06.2024:
 - Gress foran tre private uteområder
 - Pergola på oppholdsplassen
 - Oppholdsplassen i BT1 gruses opp med samme masse som på gangveien foran hus E frem til hele oppholdsplassen opparbeides med belegningsstein.
- Midlertidig rekkverk på mur er bygget for å ivareta sikkerheten. Permanent rekkverk blir montert 09.08.2024



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

Saksnr.: 202202392-69

Side 2 av 3

- Mindre kompletteringsarbeider (fuging, beslag, listverk) - ferdigstilles innen 14.06.2024

Vilkår i den videre prosessen

Plan- og bygningsetaten innvilget midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav § 5.3 annet ledd om opparbeidelse av fortau, med en varighet frem til søknad om midlertidig brukstillatelse for bygg F i byggesak 202209931. Derfor er kun deler av fortauet (forbi bygg E) ferdig opparbeidet og vilkåret for midlertidig brukstillatelse utsettes.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at fortau med gatetrær langs Sinsenveien er ferdig opparbeidet innenfor planområdet

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

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

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

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



Plan- og bygningsetaten

VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202202392 - 69 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Andreas Juul Bergene	Dato: 13.06.2024
Adresse:	SINSENVEIEN 45 - 49	Eiendom:	83/15/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse del 2 - Sinsenveien 45 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 24.05.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for E med tilhørende utomhusareal og parkeringskjeller. Avgrensning av utomhusareal og parkeringskjeller vises i dokument 67, fil 3

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Komplettering av beplantning på takterrasser – ferdigstilles innen fredag 14.06.2024
- Pergola på privat takterrasse – ferdigstilles innen fredag 28.06.2024 (etterbestilt av byggherre)
- Mindre komplettering av utearealet – ferdigstilles senest onsdag 12.06.2024:
 - Gress foran tre private uteområder
 - Pergola på oppholdsplassen
 - Oppholdsplassen i BT1 gruses opp med samme masse som på gangveien foran hus E frem til hele oppholdsplassen opparbeides med belegningsstein.
- Midlertidig rekkverk på mur er bygget for å ivareta sikkerheten. Permanent rekkverk blir montert 09.08.2024



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

- Mindre kompletteringsarbeider (fuging, beslag, listverk) - ferdigstilles innen 14.06.2024

Vilkår i den videre prosessen

Plan- og bygningsetaten innvilget midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav § 5.3 annet ledd om opparbeidelse av fortau, med en varighet frem til søknad om midlertidig brukstillatelse for bygg F i byggesak 202209931. Derfor er kun deler av fortauet (forbi bygg E) ferdig opparbeidet og vilkåret for midlertidig brukstillatelse utsettes.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at fortau med gatetrær langs Sinsenveien er ferdig opparbeidet innenfor planområdet

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

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

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

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

Nabolagsprofil

Sinsenveien 45C - Nabolaget Løren - vurdert av 403 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	6 min	0.4 km
Løren T Linje 4	6 min	0.5 km
Sinsen T-bane, buss, trikk	11 min	0.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	11 min	1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min	1.4 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	6 min	0.5 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	12 min	1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	18 min	1.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	8 min	0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	11 min	0.9 km
Kuben videregående skole	22 min	
Valle Hovin videregående skole	6 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

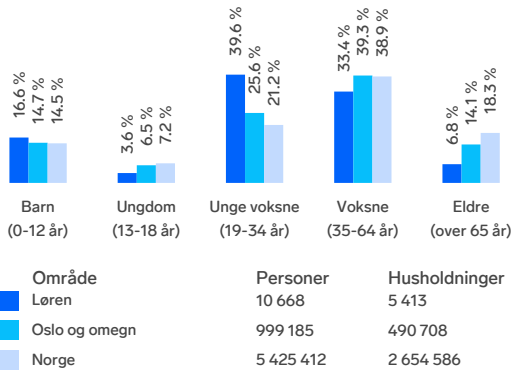
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	3 min	0.2 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min	0.3 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	4 min	0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Lørenveien PostNord	2 min	0.2 km
Meny Løren	4 min	

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Buss



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



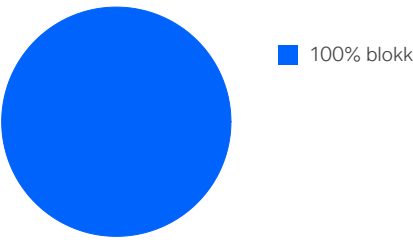
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

Refstad. Roseveien ballplass. Ballspill	6 min	0.5 km
Sinsenparken Ballspill	6 min	0.5 km
EVO Løren	4 min	
STERK treningssenter	5 min	

Boligmasse



«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

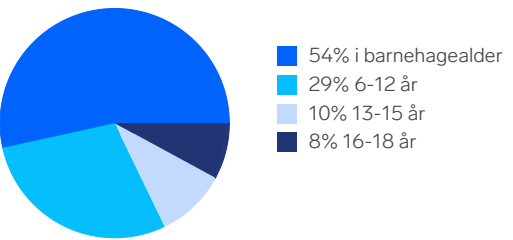
Sitat fra en lokalkjent



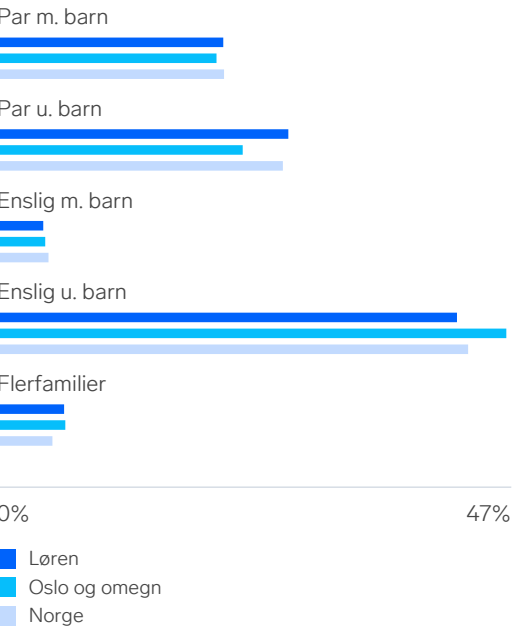
Varer/Tjenester

Løren Torg	5 min
Apotek 1 Løren Torg	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

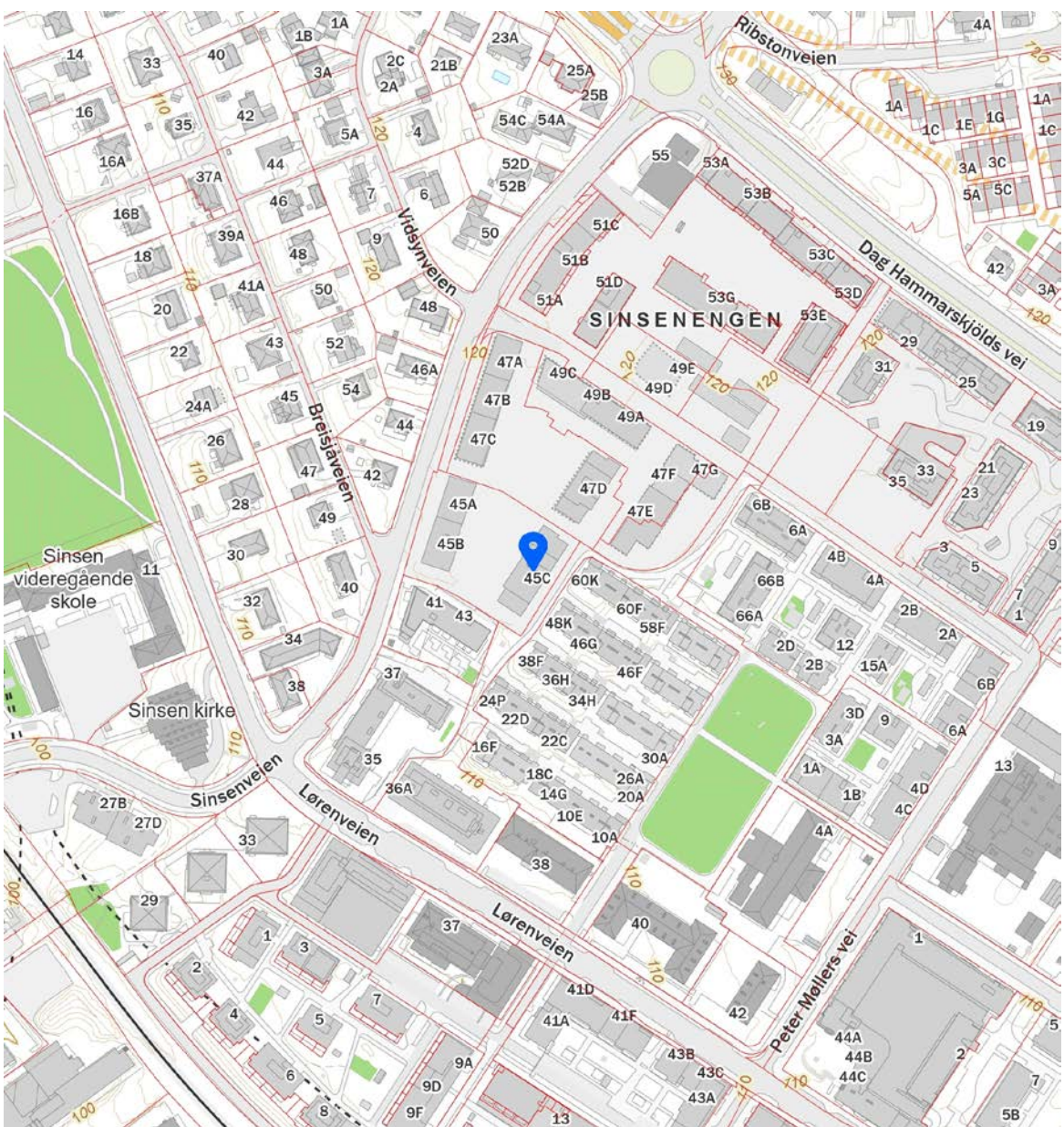
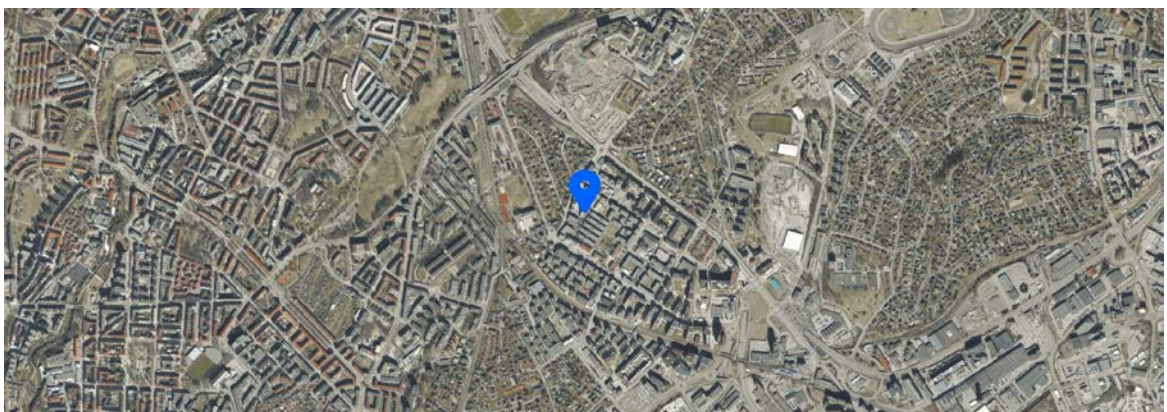


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



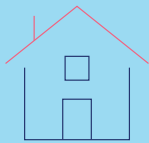
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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/avgrenskingskabel 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

tonje.eide@emera.no
+47 480 58 025

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Tonje Heitmann Eide
tonje.eide@emera.no
480 58 025



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING