

LØREN | HØYT OG FRITT

Sinsenveien 53B



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 10 900 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1939.8 m<sup>2</sup> (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

287 090,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

11 187 090,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

4 346,- pr. mnd

ETASJE

5

FELLESFORMUE

22 927,-

BYGGEÅR

2023

BRA-I/BRA TOTAL

94/99 kvm

ENERGIKLASSE

A

# Din megler



**Michelle Lehn Jensen**

Eiendomsmegler MNEF | Partner

[michelle.lehn@emera.no](mailto:michelle.lehn@emera.no)

+47 458 84 505



# Rålekker og stor 4R/3R med hybel | To solrike balkonger | Garasjeplass m. lader | Skattefri leieinntekt | Nyboliggaranti

Velkommen til Sinsenveien 53B!

Dette er en rålekker leilighet med egen separat hybel, god planløsning og høy/fri beliggenhet. Leiligheten kombinerer stilrent design, gjennomtenkte fargevalg og materialer av høy kvalitet. Hybelen gir deg mulighet for skattefrie leieinntekter på ca. 14.000,- som kan bidra til å redusere bostiftene dine betydelig.

- Rålekker og påkostet 4-roms/3-roms med hybel
- Stor og gjennomgående planløsning
- Delikate materialvalg gjennomgående
- Fantastisk utsikt på begge sider
- Hybel med skattefri leieinntekter på ca. 14.000,-
- To solrike balkonger
- Garasjeplass med lader
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- To boder (en innvendig og en i kjeller)
- Felles takstue, takterrasse og lekerom+









































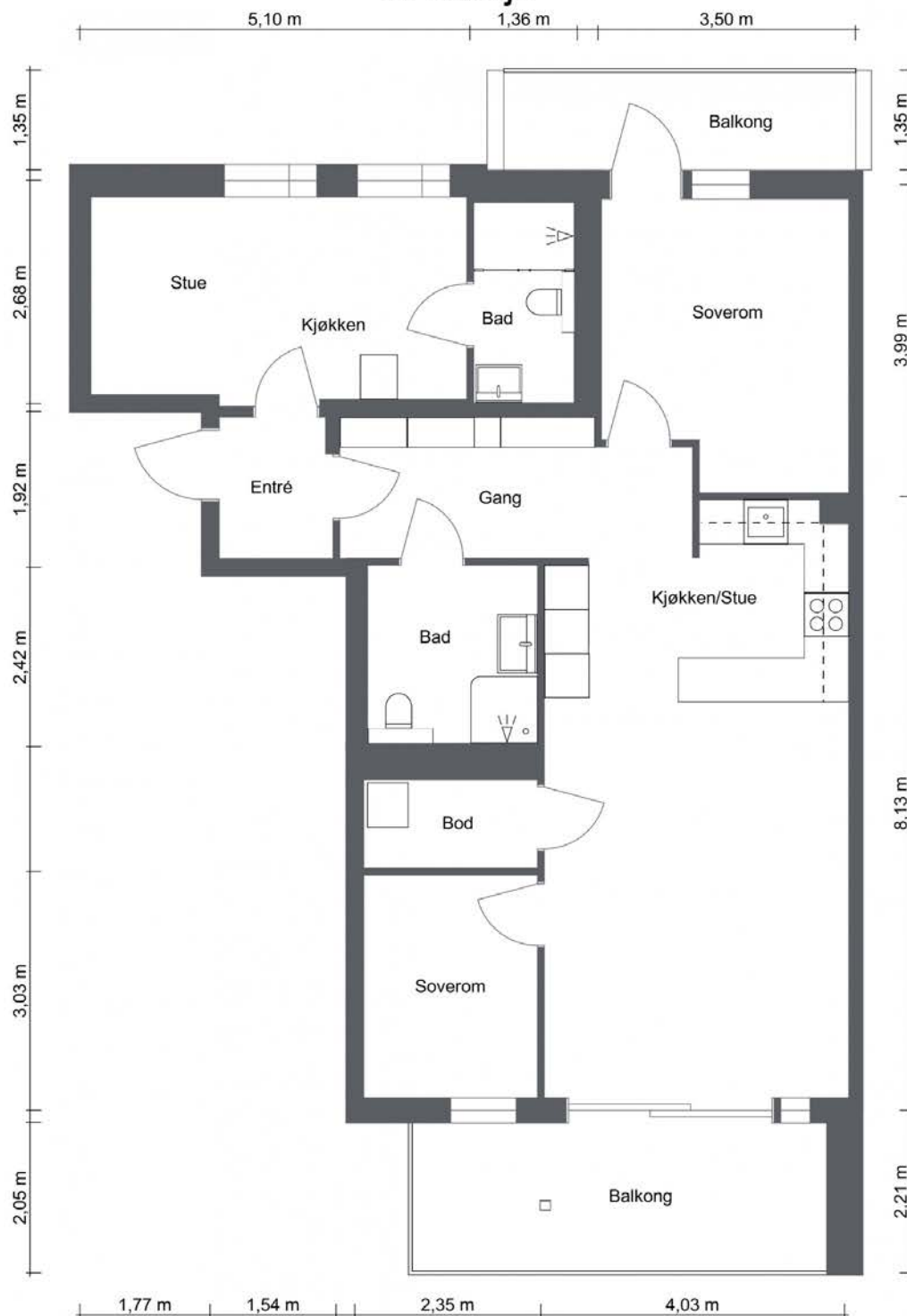




# Plantegning



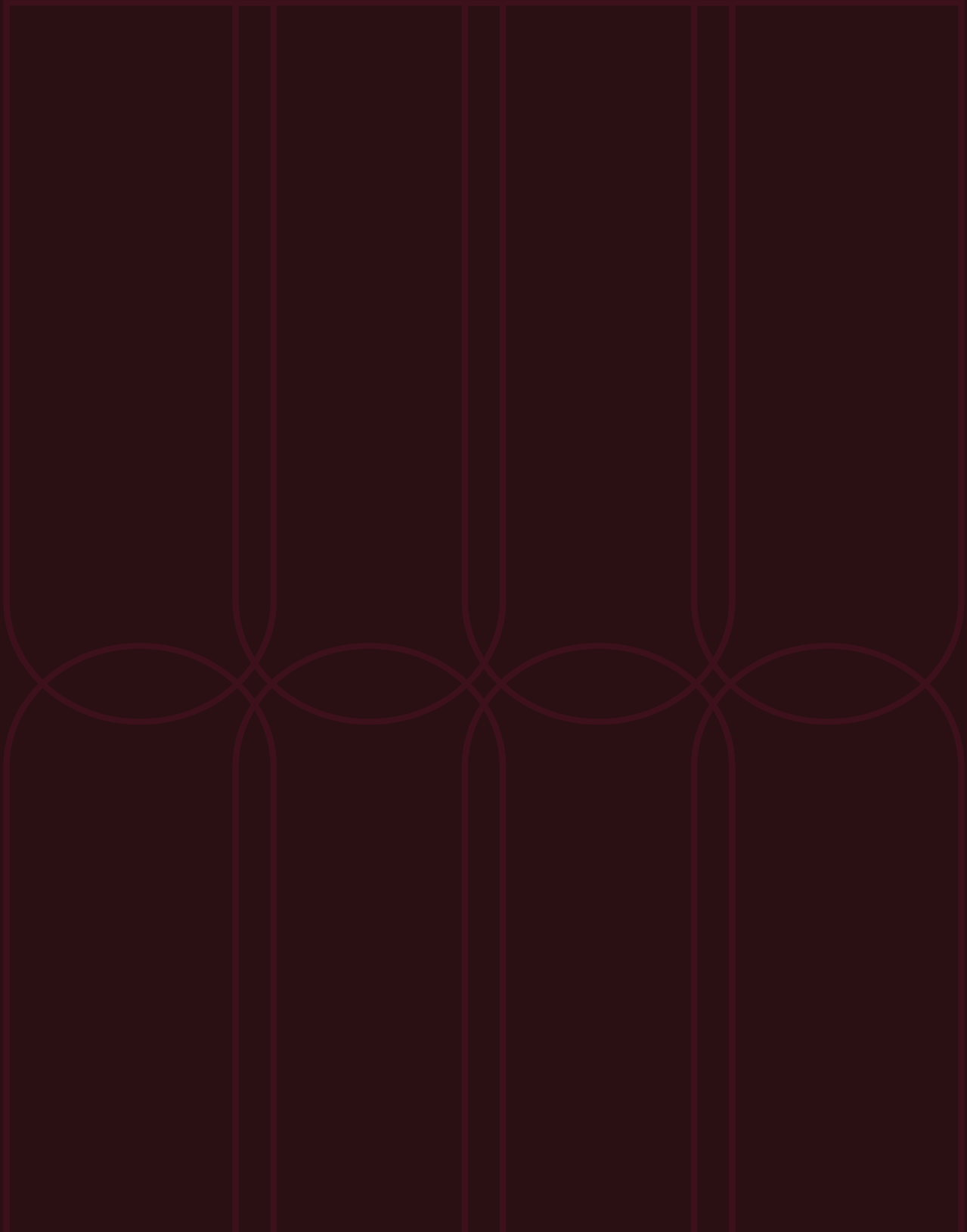
Sinsenveien 53B  
5. Etasje



Tegnet av NøkkelTakst AS, en del av Norske Boligrapporter.  
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.  
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

SINSEVEIEN 53B

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 10 900 000

## Omkostning kjøper

10 900 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
 272 500 (Dokumentavgift)  
 545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)  
 545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
 273 590 (Omkostninger totalt (uten  
 Boligkjøperforsikring))  
 287 090 (Omkostninger totalt (med  
 Boligkjøperforsikring))

-----  
 11 173 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
 Boligkjøperforsikring))  
 11 187 090 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
 Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 11 187 090

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 346,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 4

346,- per måned.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader likt fordelt: kr 345,-
- Bredebånd: kr 299,-
- Felleskostnader brøkkfordelt: kr 3 412,20
- Garasje plass kr 290,-

Inkluderer drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bredbånd, felles byggforsikring m.m.

Fjernvarme og kaldtvann er ikke inkludert i fellesutgiftene og faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.

Faktureres etter forbruk.

## Eiendomsskatt

Kr 2 327,- (2026)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskatteliste.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

## Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Det er pr. 07.04.2026 ingen lån registrert på sameiet.

## Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning. Sameiet har legalpant i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd fra Telia AS er inkludert i felleskostnadene med kr 299,- per måned via en kollektiv avtale.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 22 927 pr. 01.01.2026

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 239 014 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 8 956 057 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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"!

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 aktivitetsparken 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-banetraffikk 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

Leiligheten disponerer en garasje plass i felles garasjeanlegg. Det er mulighet for å anlegge ladepunkt for elbil.

## 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: 1939.8 m<sup>2</sup>

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert

02.12.2025. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 02.12.2025.

## Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av en hoveddel og en hybel del.

Hoveddel: Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og en innvendig bod.

Hybel del: Stue/kjøkken og bad.

Det er en balkong på ca. 7,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen og en balkong på ca. 6,4 m<sup>2</sup> med utgang fra et soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5,1 m<sup>2</sup> og en garasje plass i felles garasjeanlegg.

## Areal

BRA - i: 94 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 99 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

5. etasje

BRA-i: 94 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken hoveddel, kjøkken hybel, stue hybel, bad hoveddel, bad hybel, t0 soverom, bod

TBA fordelt på etasje

5. etasje

14 m<sup>2</sup> 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.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

## Standard

Dette er en leilighet fra 2023 med en gjennomtenkt og fleksibel planløsning, fordelt på en hoveddel og en separat, godkjent hybel. Boligen ligger i 5. etasje og har en gjennomgående god standard med vannbåren gulvvarme i de fleste rom. To balkonger og heisadkomst til etasjen kompletterer en praktisk og moderne bolig.

Entré:

Du trer inn i en entré med flislagt gulv og vannbåren varme. Her er det godt med plass til garderobeløsninger for yttertøy og sko, noe som skaper en ryddig overgang til resten av leiligheten.

Stue:

Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet, noe som gir en god romfølelse. Rommet har parkett på gulvet og en takhøyde på 2,56 meter. Store vindusflater og skyvedør slipper inn rikelig med lys og gir utgang til en av leilighetens to balkonger. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet i hoveddelen har en praktisk U-format innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Alle hvitevarer er integrerte: platetopp, stekeovn,

oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut. Kjøkkenet er en funksjonell arbeidsplass og en integrert del av det sosiale arealet.

#### Balkong fra stue:

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>. Her er det plass til en sittegruppe, og balkongen fungerer som en fin uteplass i sommerhalvåret.

#### Hovedsoverom:

Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet har en egen utgang til leilighetens andre balkong, en privat uteplass tilknyttet soverommet.

#### Balkong fra soverom:

Den andre balkongen er på ca. 6 m<sup>2</sup> og gir en privat og tilbaketrukket uteplass med utgang fra hovedsoverommet.

#### Soverom 2:

Leilighetens andre soverom har også en god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

#### Bad:

Badet i hoveddelen er flislagt og utstyrt med vannbåren gulvvarme. Innredningen består av servantskap, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon.

#### Bod:

Boligen har praktisk innvendig bod for ekstra lagring i tillegg til bod i felles oppvarmet kjeller.

#### Hybel:

Leiligheten inkluderer en separat og godkjent hybeldel med egen stue/kjøkkenløsning og bad. Dette er en arealeffektiv enhet som gir stor fleksibilitet, enten for utleie, en tenåring eller som en separat arbeidsplass.

#### Stue/kjøkken i hybel:

Rommet er en kombinert stue og kjøkkenløsning med parkettgulv og vannbåren varme. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilasjonen besørgeres av en kullfilterventilator.

#### Bad i hybel:

Også dette badet er flislagt, har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Det er utstyrt med servantskap, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

#### Overflater:

Gulv: Parkett i stuer, kjøkken og soverom. Fliser i entré og på begge bad.

Vegger: Fliser på badene. Ellers sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

#### Lagring:

Leiligheten disponerer en innvendig bod, samt en ekstern kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i

kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

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: Joachim Andre Mæhlum Kirkerud

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Bjerke Rør

Beskrivelse av arbeidet: Ved samtidig bruk av flere tappesteder har det tidligere vært noe reduksjon i vanntemperatur. Forholdet ble meldt inn som reklamasjon til utbygger ved to anledninger, og det er iverksatt tiltak for å utbedre dette. Styret i sameiet har en pågående dialog med utbygger om tilsvarende forhold i

bygget for å sørge for helhetlig oppfølging.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja.

Ett veggedyr påvist juni 2024. Forholdet ble umiddelbart håndtert av profesjonelt og godkjent skadedyrfirma. Det er gjennomført fullstendig sanering, inkludert nødvendige oppfølgingsbehandlinger og kontroller. Saneringen er dokumentert, og avsluttende kontroll bekrefter at leiligheten er fri for veggedyr. Det har ikke vært observasjoner, funn eller tegn til ny aktivitet etter at behandlingen ble ferdigstilt. Leiligheten fremstår i dag som helt fri for skadedyr.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja.

Utleiedel på 20m2, verdi 15.000-18.000kr per måned

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Godkjent ved bygging

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Dette gjelder installering av 5 spotter/downlights som er utført av elektriker i form av vennetjeneste.

## Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.04.2026.

Bygning:

Boligblokk fra 2023 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

## Tak:

Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.

## Vinduer:

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

## Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

## Balkong/terrasse:

Balkong med utgang fra stue i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7,5 m<sup>2</sup>. Balkong med utgang fra soverom i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 6,4 m<sup>2</sup>.

## VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Hovedstoppekran er i fordelerskap på bad. Synlige avløpsrør er i plast.

## Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

## Tekniske detaljer:

Vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken, bad og hybel. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bad hoveddel.

## Elektrisk anlegg: Sikringer av automatsikringer.

Hovedsikring er plassert sammen med måler i etasjefordeling.

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

- Nei

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

- 2023  
Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Kjøkken hybel - Avtrekk | Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Sinsenveien 53B, 0585 OSLO

Gnr. 83, bnr. 551, snr. 37, ideell andel 1/1

Gnr. 83, bnr. 548, ideell andel 32/4673, sameietype:

realsameie

i Oslo kommune.

## Selger

Arurann Ananthaharan og Sara Sunniva Jalali

## Sameie

Borgen 1 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 932447924

Borgen 1 Boligsameie (org.nr. 932447924) er et eierseksjonssameie som består av 154 boligseksjoner fordelt på to leilighetsbygg (Bygg B og Bygg C). Sameiet er en del av et større boligprosjekt kalt 'Prosjekt Borgen'. Forretningsfører for sameiet er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

På årsmøtet 12. mai 2025 ble det blant annet vedtatt følgende:

Endring av husordensregler slik at sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende kun skal plasseres på områder tydelig merket for dette.

Oppsetting av skilt med trivselsregler på takstuen, med påminnelse om å ta hensyn ved musikk, at det skal være stille etter kl. 23, og at man skal vaske opp etter seg.

Styret har fått i oppdrag å utrede en mulig sammenslåing med Borgen 2 og Borgen 3 Boligsameier for å redusere felleskostnadene. Styret vil komme tilbake til saken med et skriv til alle seksjonseiere etter at saken er drøftet, vurdert og juridisk avklart.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Kjekt å vite:

Sameiet har en felles takterrasse med tilgang til takstue på Bygg C, samt et felles sykkelverksted.

I garasjeanlegget finnes boder, sykkelparkering, felles

kjølerom (pick-up point), sykkelstasjoner og sykkelvask. Disse fasilitetene er felles for Borgen 1, 2 og 3 Boligsameier.

Det er et felles leke- og oppholdsrom i Bygg E for hele Prosjekt Borgen.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkonger og private terrasser.

Røyking på balkonger og private terrasser er ikke tillatt av hensyn til naboer og luftinntak.

Arbeider som påvirker fellesarealer eller utvendige tilleggsdeler, som montering av varmpumper, solskjerming eller innglassing, krever forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Styret har fullmakt til å installere og foreta kameraovervåking av fellesarealer i garasjen.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 8726109

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

markerer innendørs. Ved gjentatte brudd på regel vil seksjonseier bli belastet for renhold.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjenning: Det kreves ikke styrets godkjenning, kun eierskiftemelding.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett og årsregnskap. I årsmøtet 12. mai 2025 ble årsregnskapet godkjent og årets resultat overført til egenkapital. Ligningsposter for 2025 viser innberetningspliktige inntekter på kr 570,- og fradragberettigede kostnader på kr 54,-.

## Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og

### dugnader

Seksjonseieren har vedlikeholdsplikt for sin bruksenhet. Dette omfatter blant annet å holde våtrom i stand for å unngå lekkasjer, rense sluk (også på balkong) og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

## Energiklasse

A

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er

ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

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

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken, bad og hybel. Anlegget er i hovedsak skjult, med fordelerskap lokalisert i bad hoveddel.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. 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:

0301/83/548:

21.01.1969 - Dokumentnr: 1136 - Best. om vann/kloakkledn.  
Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61

14.11.1978 - Dokumentnr: 25142 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om kloakkledning

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61

01.08.1979 - Dokumentnr: 19280 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61

26.03.1982 - Dokumentnr: 8584 - Best. om vann/  
kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61

11.11.1982 - Dokumentnr: 30930 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61

31.01.1984 - Dokumentnr: 4704 - Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61

13.08.1998 - Dokumentnr: 46705 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 517

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 518

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61

29.05.2020 - Dokumentnr: 2522335 - Bestemmelse om  
adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 32

Rett til ferdsel og opphold på felles utomhusarealer

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO

KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61

29.05.2020 - Dokumentnr: 2522409 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver allmennheten

Rett til fri ferdsel og opphold på den delen av eiendommen som er avsatt til torg

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61

05.05.2021 - Dokumentnr: 527698 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Bestemmelse om hovedledninger med kummer

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61

25.05.2021 - Dokumentnr: 604633 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Bestemmelse om hovedledninger med kummer

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61

21.02.2023 - Dokumentnr: 189922 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61

21.02.2023 - Dokumentnr: 189922 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61

21.02.2023 - Dokumentnr: 189922 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61

16.05.2023 - Dokumentnr: 508543 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 550

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 551

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 552

Bestemmelse om bruk av anleggseiendom og parkeringsanlegg

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 549

Bestemmelse om bruk av uteareal

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 552

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 550

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 551

Bestemmelse om bruk av uteareal

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO

KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 552

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Bruksrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 552

Bruksrett til 10 boder i anleggseiendom

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO

KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Erklæring/avtale

Gjenside bruksrett til vedlikehold av anlegg/bygninger/  
bygningssmasse

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO

KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 32

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO

KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Bestemmelse om  
vann/kloakk

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/  
kabler

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om solidaransvar

Bestemmelse om gjensidig rett til stikkledninger

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO

KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

13.10.2023 - Dokumentnr: 1131854 - Bruksrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 549

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 550

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 551

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 553

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 552

13.10.2023 - Dokumentnr: 1131854 - Bestemmelse om  
adkomstrett

Rettighetshaver: HAFSLUND CELSIO AS

ORG.NR: 977 296 919

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 552

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132042 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 549

Bestemmelse om soneventil

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132083 - Bestemmelse om  
adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 549

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 552

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132210 - Bestemmelse om  
adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 550

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 552

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 551 FNR: 0 SNR: 1  
m.fl.

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132310 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 549

Bestemmelse om ventilasjonsaggregat og adkomstrett  
for vedlikehold og reparasjon

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132310 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 549

Bestemmelse om ventilasjonsføringer og adkomstrett for  
vedlikehold og reparasjon

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 552

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132396 - Erklæring/avtale  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 552  
 Bestemmelse om trykkvann, sprinkler, varmerør og  
 avløpsstammer, samt adkomstrett for vedlikehold og  
 reparasjon

06.11.2023 - Dokumentnr: 1239689 - Bestemmelse om  
 bebyggelse  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 32  
 Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

06.11.2023 - Dokumentnr: 1239760 - Bestemmelse om  
 adkomstrett  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 32  
 Bestemmelse om vedlikehold

Eiendommens rettigheter:

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Bestemmelse om  
 adkomstrett  
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 553  
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO  
 KOMMUNE  
 ORG.NR: 958 935 420

15.09.2023 - Dokumentnr: 1003707 - Erklæring/avtale  
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 32  
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO  
 KOMMUNE  
 ORG.NR: 958 935 420

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132210 - Erklæring/avtale  
 Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 548 og KNR:  
 0301 GNR: 83 BNR: 551 for SNR 1-154, samt KNR: 0301  
 GNR: 83 BNR: 553.  
 Bestemmelse om sprinkleranlegg.  
 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 551 FNR: 0 SNR: 1  
 m.fl.

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132210 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 548 og KNR:  
 0301 GNR: 83 BNR: 551 for SNR 1-154, samt KNR: 0301  
 GNR: 83 BNR: 553.

Bestemmelse om hovedstoppekran.  
 Adkomstrett til vedlikehold av hovedstoppekranen.  
 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 551 FNR: 0 SNR: 1  
 m.fl.

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132259 - Erklæring/avtale  
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 553  
 Bestemmelse om avkasttårn og adkomstrett for  
 vedlikehold og reparasjon

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132358 - Bestemmelse om  
 vannledning  
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61  
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 559  
 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/  
 kabler

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132125 - Bestemmelse om  
 jordvarme/jordsløye/fjernvarme  
 Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61, KNR: 0301  
 GNR: 83 BNR: 548, KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 552 for SNR  
 1-75, KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 553 og KNR: 0301 GNR: 83  
 BNR: 559.  
 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/  
 kabler.

13.10.2023 - Dokumentnr: 1132358 - Bestemmelse om  
 spillvann/drensvann/stikkrenner  
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 61  
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 559  
 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/  
 kabler

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for  
 betaling av kommunale avgifter og eventuell  
 eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har  
 legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til

sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Leiligheten har en hybel som p.t. er utleid for 13 500,- pr mnd. Leien er i følge selger under markedspris.

Leiekontrakten er sagt om med virkning fra 01.07.2026.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

I henhold til sameiets vedtekter kan seksjonseieren fritt leie ut sin seksjon. Korttidsutleie er ikke tillatt dersom det medfører skade eller ulempe for beboerne, eller utleie til tredjepart som driver korttidsutleie i næringsvirksomhet. Styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Utleieenheten er godkjent som separat boenhet og kan lovlig leies ut.

## Radonmåling

Leiligheten ligger i 5. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

For mer informasjon om radon, se [www.dsa.no/radon](http://www.dsa.no/radon).

## 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.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 bruksslitasje 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 opptre 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 næringsssammenheng, 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 avvike 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 deknings salg 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](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 28 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 152 475,00 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 for 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.

## Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen  
Eiendomsmegler MNEF | Partner  
[michelle.lehn@emera.no](mailto:michelle.lehn@emera.no)  
Tlf: 458 84 505

Didrik Tollefsen  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner  
[didrik.tollefsen@emera.no](mailto:didrik.tollefsen@emera.no)  
Tlf: 469 28 782

## Meglerforetaket

Emera Nol AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

05.05.2026

## 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:

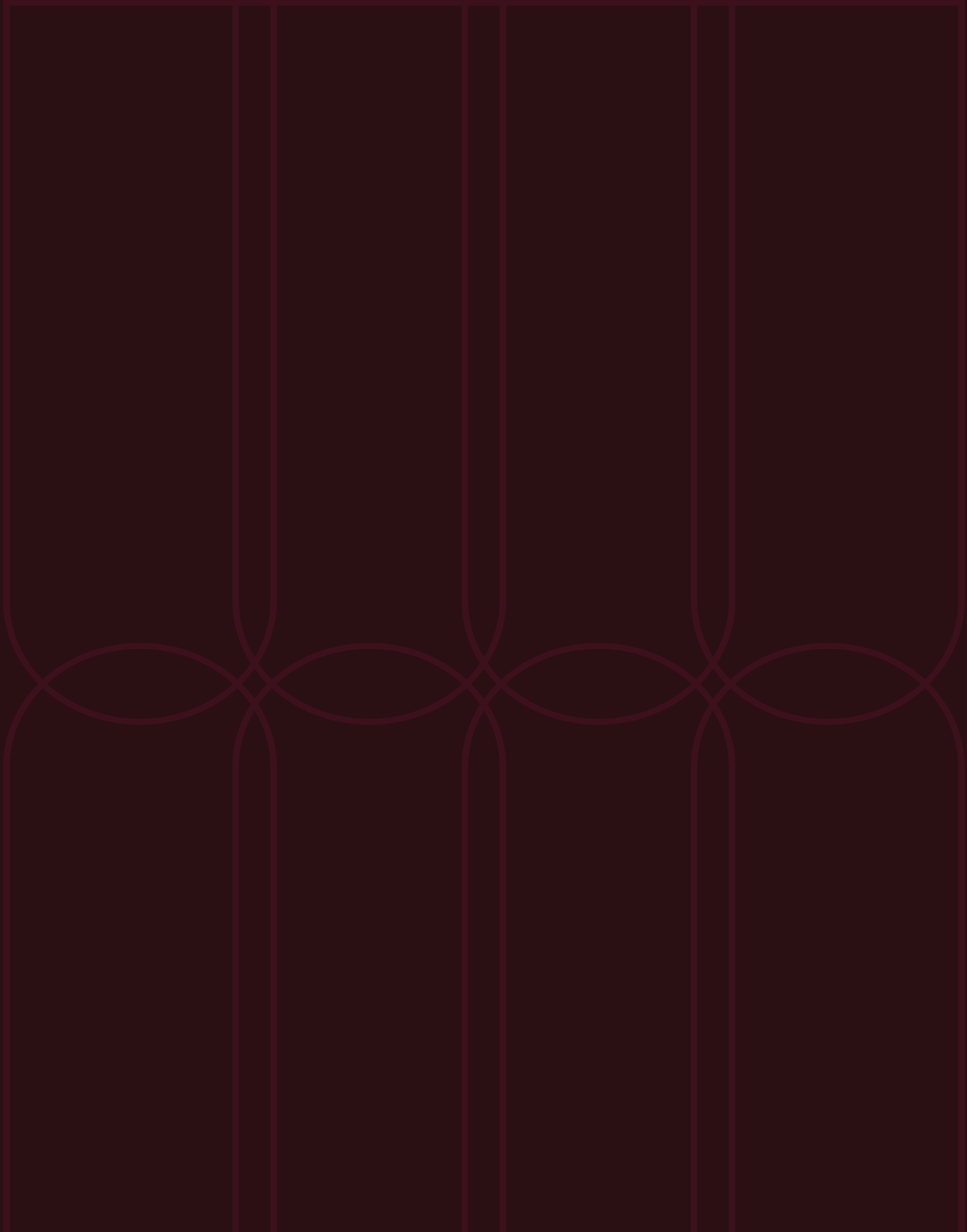
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

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

SINSEVEIEN 53B

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260028	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sara Sunniva Jalali	Arurann Ananthaharan
Gateadresse	
Sinsenveien 53B	
Poststed	Postnr
OSLO	0585
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 01260028

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SSJ, AA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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  
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

Document reference: 01260028

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Godkjent ved bygging

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

Nei  Ja

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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
Sara Sunniva Jalali	b01a2b0cfc0030b78494 2f2e6b8cc5be8c618d4f	06.03.2026 17:03:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arurann Ananthaharan	f896befe103ce79eb9195f 34c29b83c78d3e99fa	02.03.2026 17:11:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260028

- 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>

# Nabolagsprofil

Sinsenveien 53B - Nabolaget Løren - vurdert av 410 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	0 min 0 km
Sinsen T-bane, buss, trikk	7 min 0.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	9 min 0.7 km
Løren T Linje 4	9 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.2 km

## Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	14 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Kuben videregående skole	20 min
Valle Hovin videregående skole	6 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

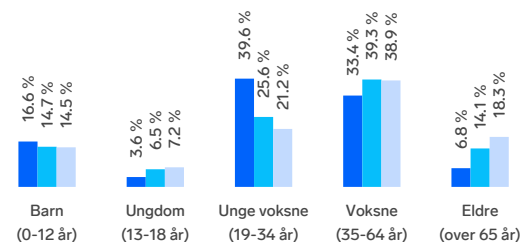
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 120 barn	6 min 0.5 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.6 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km




## Dagligvare


Rema 1000 Sinsenveien	1 min
Rema 1000 Lørenveien PostNord	6 min 0.5 km





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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

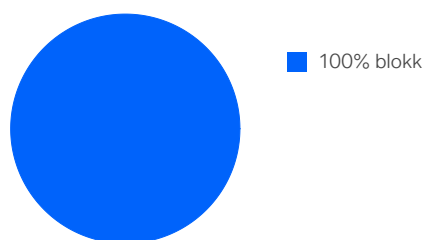
 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 85/100

## Sport

-  Kruttsveien balløkke 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  Refstad, Roseveien ballplass. 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  EVO Løren 7 min 
-  STERK treningssenter 7 min 

## Boligmasse






«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

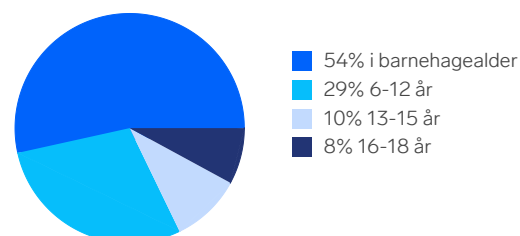
Sitat fra en lokalkjent



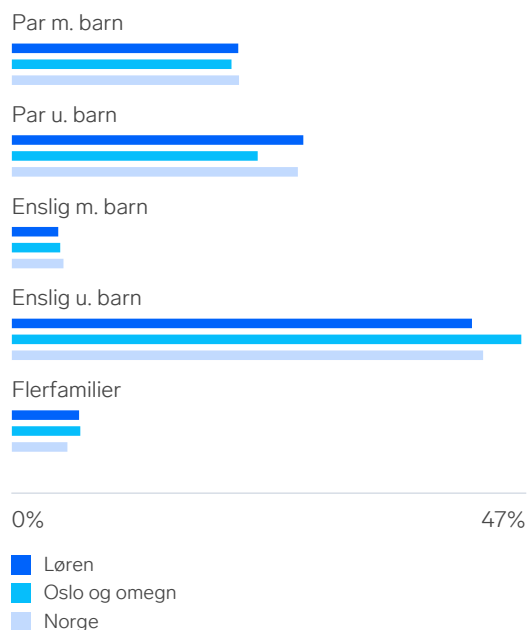
## Varer/Tjenester

-  Løren Torg 8 min 
-  Apotek 1 Løren Torg 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

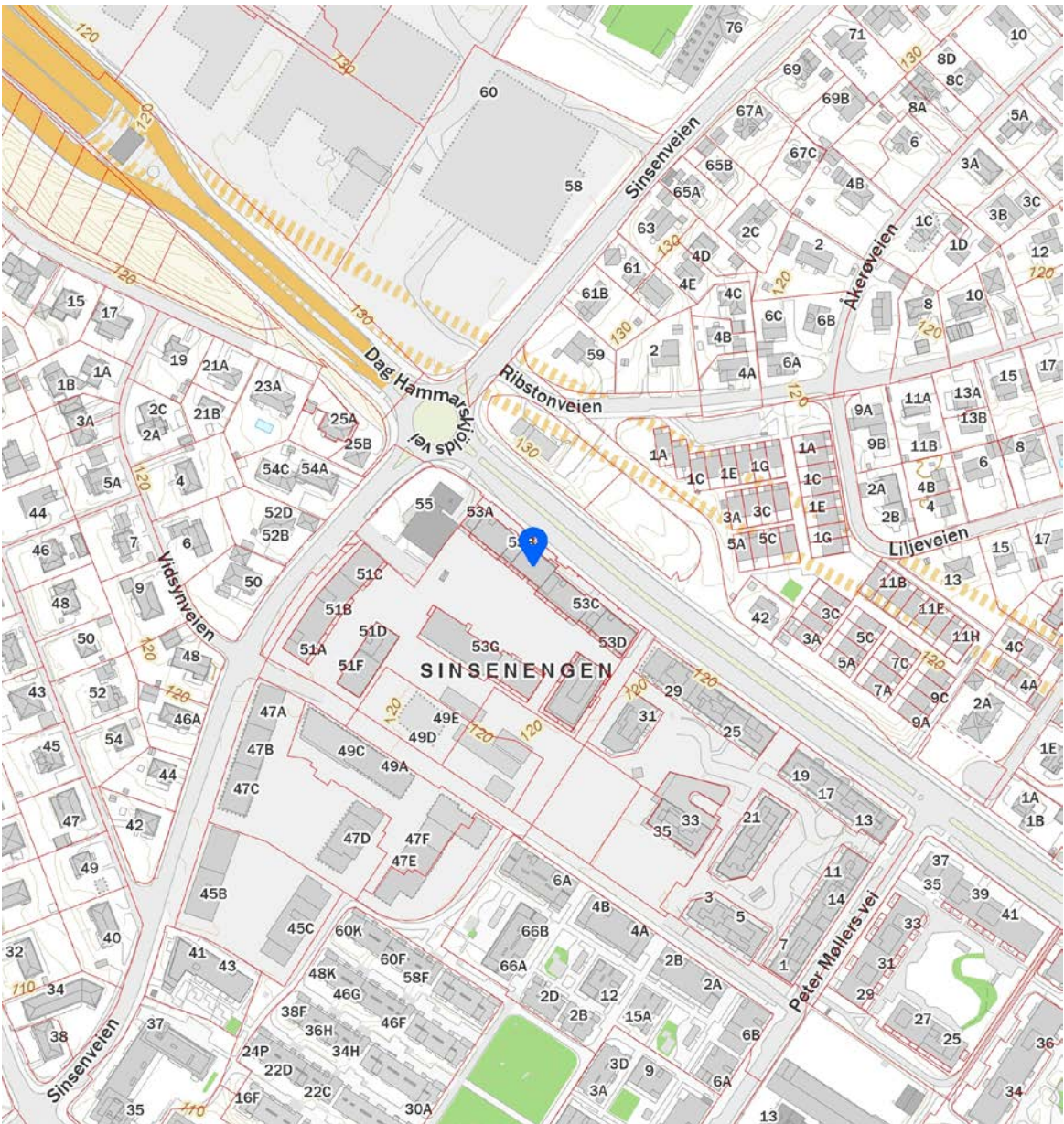
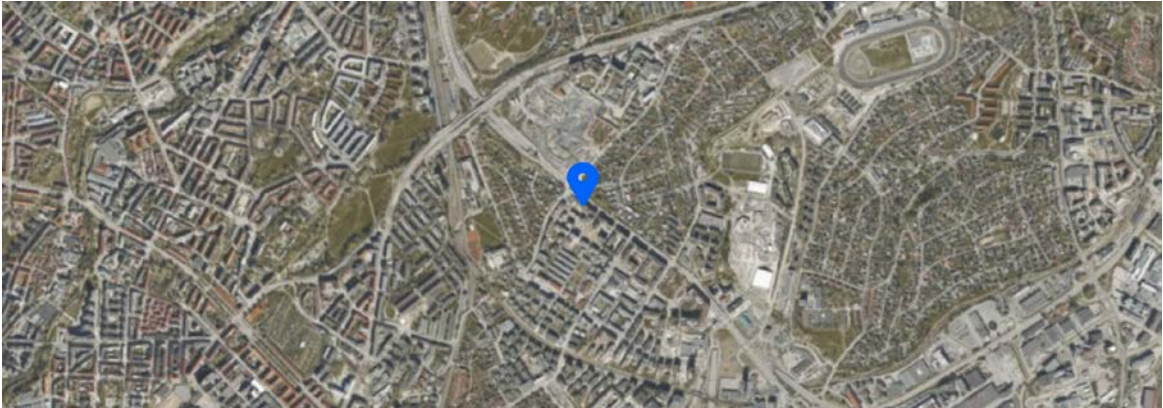


## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



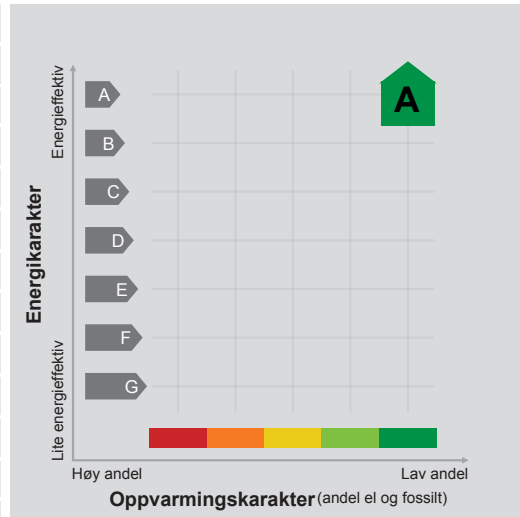
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 53B
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	551
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	
Byggningsnummer	300895953
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	9a50fce1-d440-41bc-aed8-b7d3d3d5391d
Dato	01.11.2023
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2023
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	94
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.**

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sinselveien 53B

Postnummer: 0585

Sted: OSLO

Kommune: OSLO

Bolignummer: H0501

Dato: 01.11.2023 10:51:19

Energimerkenummer: 9a50fce1-d440-41bc-aed8-b7d3d3d5391d

Kommunennummer: 0301

Gårdsnummer: 83

Bruksnummer: 551

Seksjonsnummer: 37

Festenummer:

Bygningsnummer: 300895953

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

### Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

### Energivurdering

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

Areal yttervegger	35 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	94 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	94 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	238 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,01 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	104,9 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	12.10.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,80 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,74
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,17
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,83
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

#### Beregningsprogram

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

#### Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	17,1
Ventilasjonsvarme	3,5
Varmtvann	29,8
Vifter	6,6
Pumper	0,6
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
Totalt NettoEnergibehov	86,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 463 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	90,13 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 078 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	90,13 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 463 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima


Elektrisitet	3 745 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 718 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 463 kWh/år


Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,6 %
--------------------------------------	--------

# Tilstandsrapport

  
Nøkkeltakst AS

 Boligbygg med flere boenheter

 Sinsenveien 53 B, 0585 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 83, bnr. 551, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m<sup>2</sup> BRA-i: 94 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 22391-1951

Eiendomsverdi ref nr: HW1473

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS

Takstingeniør: Joachim Andre M Kirkerud

Vår ref: Joachim Kirkerud



  
Nøkkeltakst AS

En del av  
 Norske  
Boligrapporter

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

## Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud  
Uavhengig Takstingeniør  
post@nokkeltakst.no  
986 28 518

Medlem av  
**NITO**



Nøkkeltakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

### BYGGEMÅTE:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighets skillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt teknet med papp. Yttertak er ikke besikket. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

### OPPVARMING:

Vannbåren gulvvarme entré, stue/kjøkken, bad, hybel.

### ROMHØYDE:

Stue: 2,56m  
Bad: 2,20m  
Soverom: 2,56m

### BOD:

Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 5,1kvm.

### PARKERING:

Leiligheten disponerer en garasje plass med mulighet for å installere elbillader.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Balkong med utgang fra stue i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7,5 m<sup>2</sup>.

Balkong med utgang fra soverom i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 6,4 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Flis entré, parkett øvrige rom.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad hoveddel

Badet er fra byggeåret.  
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.  
Fliser på gulv.  
Sluket er i plast.  
Innredning: Skap med glatte fronter.  
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

### Bad hybel

Badet er fra byggeåret.  
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.  
Fliser på gulv.  
Sluket er i plast.  
Innredning: Skap med glatte fronter.  
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

### Kjøkken hoveddel:

Alder på innredning: Fra byggeår.  
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

### Kjøkken hybel.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Hovedstoppekran: Fordelerskap på bad.

Synlige avløpsrør er i plast.

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømming.

Type: Vannbåren gulvvarme.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bad hoveddel.

Sikringer av automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

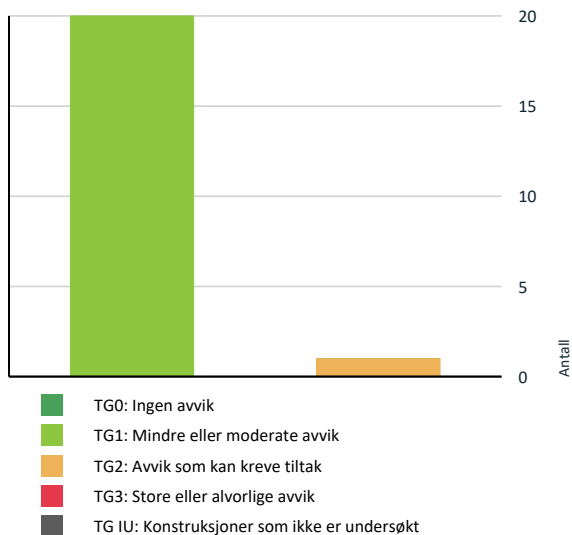
# Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### **!** Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken hybel > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
- Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2023

### UTVENDIG

#### **TO 1** Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

#### **TO 1** Dører

##### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

#### **TO 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7,5 m<sup>2</sup>.

Balkong med utgang fra soverom i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 6,4 m<sup>2</sup>.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggeteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD HOVEDDEL

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

### 5. ETASJE > BAD HOVEDDEL

#### **TO 1** Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > BAD HOVEDDEL

### 1 TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## 5. ETASJE > BAD HOVEDDEL

### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



## 5. ETASJE > BAD HOVEDDEL

### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av systerne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 5. ETASJE > BAD HOVEDDEL

### 1 TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > BAD HOVEDDEL

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

## 5. ETASJE > BAD HYBEL

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

## 5. ETASJE > BAD HYBEL

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

## 5. ETASJE > BAD HYBEL

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## 5. ETASJE > BAD HYBEL

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på uttetheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

# Tilstandsrapport



## 5. ETASJE > BAD HYBEL

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdrøppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 5. ETASJE > BAD HYBEL

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## 5. ETASJE > BAD HYBEL

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > KJØKKEN HOVEDDEL

### TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Alder på innredning: Fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Plateopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > KJØKKEN HOVEDDEL

### 1 TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.  
Tilluft: Via balansert ventilasjon.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## 5. ETASJE > KJØKKEN HYBEL

### 1 TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Alder på innredning: Fra byggeår.  
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.  
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 5. ETASJE > KJØKKEN HYBEL

### 1 TO 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.  
Tilluft: Via balansert ventilasjon.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.  
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TO 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Hovedstoppekran: Fordelerskap på bad.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

# Tilstandsrapport



## 1 TO 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## 1 TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 2026.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## 1 TO 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bad hoveddel.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
**Det er installert 5 downlights. Arbeidet er utført av elektriker i form av vennetjeneste.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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

**Nei**



Kategori		Antall	Antall	Antall	Antall
Plukk nr.	Teikn	Antall	Antall	Antall	Antall
1	Utskiftingskabinett				
2	Utskiftingskabinett				
3	Utskiftingskabinett				
4	Utskiftingskabinett				
5	Utskiftingskabinett				
6	Utskiftingskabinett				
7	Utskiftingskabinett				
8	Utskiftingskabinett				
9	Utskiftingskabinett				
10	Utskiftingskabinett				
11	Utskiftingskabinett				
12	Utskiftingskabinett				
13	Utskiftingskabinett				
14	Utskiftingskabinett				
15	Utskiftingskabinett				
16	Utskiftingskabinett				
17	Utskiftingskabinett				

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

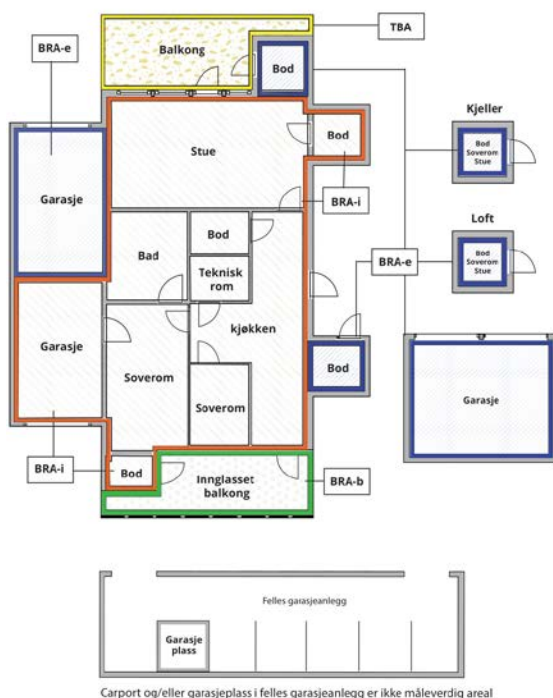
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
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.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	94			94	14
Kjellerbod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>94</b>	<b>5</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>99</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, stue, kjøkken hoveddel, kjøkken hybel, stue hybel, bad hoveddel, bad hybel, soverom 2, bod, soverom 3		
Kjellerbod		Bod	

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.4.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Arurann Ananthaharan	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	551		37	1940 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

#### Adresse

Sinsenveien 53 B

#### Hjemmelshaver

Ananthaharan Arurann, Jalali Sara Sunniva

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

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

#### Tilknytning avløp

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	
2	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggregler

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

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

# Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjenning 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller

til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

# Forutsetninger

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.

Se mottakerliste nedenfor.

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

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

## Ferdigattest – Sinsenveien 51 - 53

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

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

## Godkjente tegninger og kart

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

## Ansvar

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

## Andre forhold

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

## Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 10.11.2025.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 20.11.2025.

### Saksinnsyn

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

### Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang  
saksbehandler  
enhet byggesaker indre by øst

*Celine Jødal*  
enhetsleder

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:

Plan\_takterrasse\_-\_Bygg\_A  
Landskapsplan  
Plan\_-\_Illustrasjon\_av\_sikringsnett\_over\_barnehage\_1  
Plan\_-\_Illustrasjon\_av\_sikringsnett\_over\_barnehage\_2  
Illustrasjon\_-\_Inngang\_p-kjeller  
Illustrasjon\_-\_Inngang\_sykkel\_parkering  
Illustrasjon\_-\_Murer\_ramper\_trapper\_mellom\_hus\_A\_og\_E  
Planteplan  
Snitt\_gjennom\_murer\_og\_ramper\_mellom\_hus\_A\_og\_E  
Plan\_og\_profil\_60000\_avkjørselsplan  
Lengdesnitt\_gårdsrom  
Illustrasjonsplan-BGF  
Situasjonsplan  
Plan\_takterrasse\_-\_Bygg\_C  
Plan\_takterrasse\_-\_Bygg\_D

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

Mottakere:

Løvseth og Partnere AS, Anne-Marie

Kopi til:

SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS, Helge Hogstad



Rev.	År	År	År
1	2010	2010	2010
2	2010	2010	2010
3	2010	2010	2010
4	2010	2010	2010
5	2010	2010	2010
6	2010	2010	2010
7	2010	2010	2010
8	2010	2010	2010
9	2010	2010	2010
10	2010	2010	2010
11	2010	2010	2010
12	2010	2010	2010
13	2010	2010	2010
14	2010	2010	2010
15	2010	2010	2010
16	2010	2010	2010
17	2010	2010	2010
18	2010	2010	2010
19	2010	2010	2010
20	2010	2010	2010
21	2010	2010	2010
22	2010	2010	2010
23	2010	2010	2010
24	2010	2010	2010
25	2010	2010	2010

A\_0\_PL10\_07\_001

Prosjekt: Skanska Norge AS, Oslo, plan 1, 07/10/10

Rev. 1: 07/10/10

Rev. 2: 07/10/10

Rev. 3: 07/10/10

Rev. 4: 07/10/10

Rev. 5: 07/10/10

Rev. 6: 07/10/10

Rev. 7: 07/10/10

Rev. 8: 07/10/10

Rev. 9: 07/10/10

Rev. 10: 07/10/10

Rev. 11: 07/10/10

Rev. 12: 07/10/10

Rev. 13: 07/10/10

Rev. 14: 07/10/10

Rev. 15: 07/10/10

Rev. 16: 07/10/10

Rev. 17: 07/10/10

Rev. 18: 07/10/10

Rev. 19: 07/10/10

Rev. 20: 07/10/10

Rev. 21: 07/10/10

Rev. 22: 07/10/10

Rev. 23: 07/10/10

Rev. 24: 07/10/10

Rev. 25: 07/10/10

Skansenveien 51-53

Skanska Norge AS

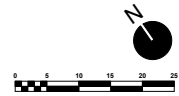
**LØVBETH + PARTNERE AS** ARK

AS BUILT MB AML

1:250 AT

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

A\_0\_PL10\_07\_001 H01





## S-5102

Detaljregulering for Sinsenveien 51 - 55, Løren

**Vedtaksdato:** 16.12.2020

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201617067](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

## Reguleringsbestemmelser

### Reguleringsplan for Sinsenveien 51-55

#### Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr: 83/61, 83/501, 83/32, 83/397, 83/399, 83/465, 999/592.

Kartnummer ONOR 201617067 av 04.07.2018 og revidert 03.06.2019, 18.12.2019 og 12.05.2020.

#### Planens hensikt

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

## Fellesbestemmelser

### 1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 1.1 Overvann

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

### 2. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

#### 2.1 Plassering og høyder

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

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

Følgende tiltak tillates plassert utenfor byggegrense innenfor formåls grensen:

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

Boder tillates ikke plassert utenfor byggegrense mot vei.

## 2.2 Utforming av bebyggelsen

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

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

Fasademateriale mot Dag Hammarskjølds vei og Sinselveien skal i hovedsak være lys, fortrinnsvis rød tegl. Fasademateriale for øvrig som gir et mørkt totaluttrykk skal unngås.

Fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i vertikallinjen skal gi variasjon i lange fasadeløp.

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

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

## 2.3 Uteoppholdsarealer

Innenfor områder som er regulert til bebyggelse og anlegg, skal uteareal på terreng, som ikke benyttes til gangveier, kjøring, parkering, private forhager og fysiske installasjoner, opparbeides parkmessig, som felles uteoppholdsarealer.

Det skal etableres uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper. Planområdet utearealer på bakkenivå skal behandles som et helhetlig og sammenhengende område.

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

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

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

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

## 2.4 Utomhusplan og takplan

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

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

## 2.5 Adkomst og avkjørsel

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

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

## 2.6 Parkering

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

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

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Parkeringsnormen gjelder for planområdet som sådan, uten hensyn til senere tomtedeling innenfor reguleringsfeltene.

For boligene skal minst 50 % av sykkelplassene etableres innendørs.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilpasset personer med funksjonsnedsettelse.

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

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

## 2.7 Leilighetsfordeling og krav til bokvalitet

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:

Maks 35 % leiligheter med 35-50 m<sup>2</sup> BRA.

Minimum 40 % leiligheter over 80 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m<sup>2</sup> BRA integrert.

Leilighetsfordelingen gjelder innenfor både Felt 1 og Felt 2, for hvert felt.

Det tillates ikke boenheter under 35 m<sup>2</sup> BRA.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og/eller nord-øst.

## 2.8 Renovasjon

Renovasjonsløsning for bolig skal løses med nedgravde avfallsbrønner innenfor formål bebyggelse og anlegg.

Renovasjonsløsning skal plasseres slik at det ikke virker dominerende i uterom, og vanskeliggjør friskt eller ferdsel for fotgjengere og syklist.

## 2.9 Fjernvarme

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

## 2.10 Støy

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

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

For å oppnå bedre lydforhold kan transparent/tett balkongbrystning og/eller delvis innglassing av balkong tillates.

Ved rammesøknad skal det fremlegges en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene i denne bestemmelsen kan oppfylles.

Tiltak som er nødvendig for å oppfylle støykravene skal være gjennomført før brukstillatelse for boliger gis.

### **2.11 Krav til blågrønn faktor**

Boligprosjektet skal tilfredsstillе kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.

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

### **2.12 Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass**

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

## **Bestemmelser til arealformål**

### **3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)**

#### **3.1 Felt 1 - Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære)/kontor/bevertning.**

##### **3.1.1 Utnyttelse**

Samlet bruksareal over terreng skal ikke overstige BRA = 27.800 m<sup>2</sup>. Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA. Det skal avsettes minimum 700 m<sup>2</sup> BRA til barnehage. Maksimum 200 m<sup>2</sup> BRA kan være forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor eller bevertning.

Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, lager og boder som har himling høyere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i 25 % av planens bruksareal. Arealer med slik bruk som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i utnyttelsen.

Garasjenedkjøring, inngang til sykkelparkering i kjeller og anlegg for renovasjon medregnes ikke i BRA.

##### **3.1.2 Plassering**

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

##### **3.1.3 Utforming av bebyggelsen**

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

#### 3.1.4 Parkering

Krav til parkering må ivaretas på eget felt.

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

#### 3.2.1 Utnyttelse

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

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

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

#### 3.2.2 Adkomst og avkjørsel

Felt 2 skal ha adkomst til p-kjeller fra Sinsenveien via Felt 1.

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

#### 3.2.3 Parkering

Krav til parkering må ivaretas på eget felt.

#### 3.2.4 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsareal på tak skal være minimum  $100 \text{ m}^2$ , og arealet skal gis en variasjon i utforming.

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

#### **3.3.1 Utnyttelse og utforming**

#### 3.3.1 Utnyttelse og utforming

Bebyggelse tillates kraget ut mot torg 1 som vist på plankartet. Det skal være minimum fri høyde på 4 m over torget. Maksimum BRA for Felt BAA er  $425 \text{ m}^2$ . Arealet under bebyggelsen skal utformes som torg i henhold til bestemmelser fastsatt i reguleringsbestemmelsene.

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

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

#### 3.3.2 Adkomst og avkjørsel

Felt 2 skal ha adkomst til p-kjeller fra Sinsenveien via Felt 1.

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

#### 3.3.3 Parkering

Krav til parkering må ivaretas på eget felt.

#### **3.4 Vertikal nivå 1 – Under grunnen**

Det tillates parkeringskjeller under torg som vist med bestemmelsesgrense #2 på plankart.

#### **3.5 Annet uteoppholdsareal (barnehage).**

Det skal være tilstrekkelige uteoppholdsarealer for barnehage med 4 avdelinger, med minimum  $19 \text{ m}^2$  pr barn.

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

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

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

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

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

Barnehagens utearealer skal være tilgjengelige for beboere utenom barnehagens åpningstid.

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

### 4.1 Fellesbestemmelser for Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

#### 4.1.2 Fortau

Fortau skal opparbeides med gatetrær som vist på kart og i tråd med kommunal norm.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn dokumentasjon som viser at etablering av fortau med gatetrær ikke kommer i konflikt med vannrør i Sinsenveien. Dokumentasjonen skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

Lomme for varelevering skal opparbeides i tråd med kommunal norm som vist med bestemmelsesgrense #3 på plankart.

#### 4.1.3 Torg, T1 og T2

Torg 1 og Torg 2 skal være felles for Felt1 og Felt 2 og opparbeides allment tilgjengelig.

Torggulvet skal belegges med betong, gatestein eller annet belegg utenom asfalt, og skal møbleres med sittebenker.

#### 4.1.4 Gatetun

Gatetunet skal opparbeides med en helhetlig utforming og materialbruk. Bilkjøring tillates kun for nødkjøring (helse, brann, sikkerhet) og kjøring for renovasjonsbiler i gatetunet.

Gatetunet skal utformes for lav kjørehastighet, og det skal etableres trafikksikkerhetstiltak.

Eventuelle trafikksikkerhetsmessige tiltak skal utformes i henhold til Oslo kommunes til enhver tid gjeldende gate- og veinormaler.

Det skal utarbeides en byggeplan, som skal vise belegg, kotehøyder, trafikksikkerhetstiltak, siktklinjer, installasjoner, belysning, eksisterende og nye trær.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge byggeplan for gatetun, som skal godkjennes av Bymiljøetaten og Staten vegvesen.

#### 4.1.5 Gang/sykkelveg

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

## 5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

### 5.1 Park

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

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

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

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

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

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

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

## **5.2 Landskapsplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur – park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:250. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende boligbebyggelse og parkopparbeidelse i sør og øst.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten, og det skal foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten.

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

### **6.1 Før rammetillatelse**

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

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

### **6.2 Før igangsettingstillatelse (IG)**

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

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

### **6.3 Før bebyggelse tas i bruk**

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

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

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

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

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste hus av hus A, B, C, D og E på Felt 1 skal Barnehage (4 avd.) og regulert uteareal til barnehagen være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hus A2 og A3 på Felt 2 skal fortau med gatetrær og vareleveringslomme på østsiden av Sinsenveien langs feltet være opparbeidet.

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

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

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


Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.02.2021

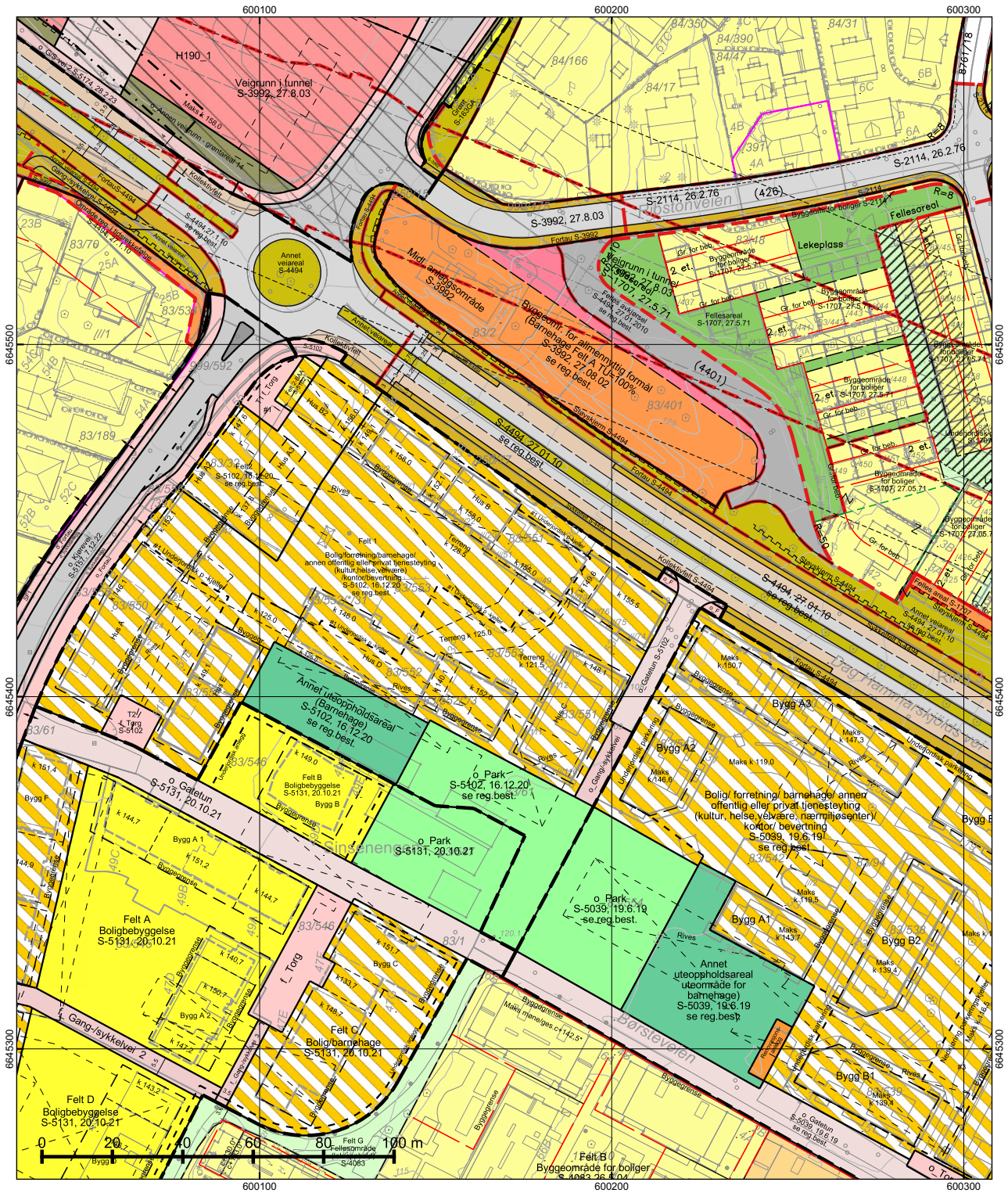
Kjersti Simonnæs, bem.



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


© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 24.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 144955/ 86514658</p>	<p>Deres ref.: 63976/ MIJE@MSEMER</p>	
	<p>Adresse: SINSENVEIEN+53E</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 83/551</p>			

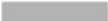

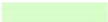











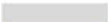





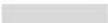





















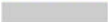





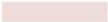








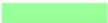






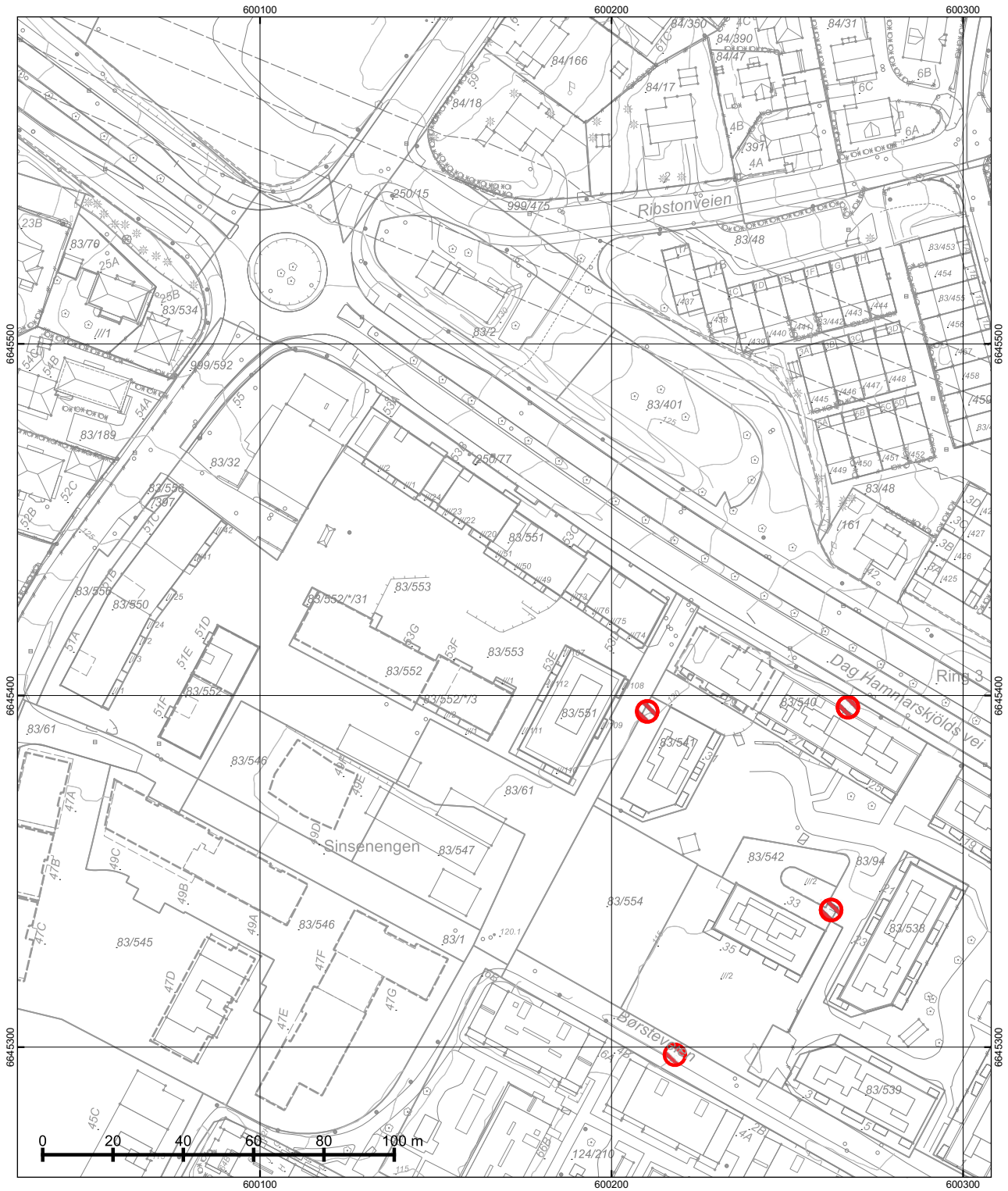
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 24.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 144955/ 86514658 Adresse: SINSENVEIEN+53E Gnr/Bnr: 83/551</p>	<p>Deres ref.: 63976/ MIJE@MSEMERA Kommentar:</p>	

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal		76 - Felles underjordisk anlegg
	74 - Felles gårds plass		311 - Annet veiareal
	76 - Felles underjordisk anlegg		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		313 - Skulder - bankett
	140 - Bolig/forr./kontor		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	311 - Annet veiareal		325 - Veigrunn i tunnel
	312 - Fortau		913 - Formålavgrensning
	313 - Skulder/bankett		930 - Reguleringslinje
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		936 - Regulert fotgjengerovergang
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		964 - Regulert u-gradgrense
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Formålgrense
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Foreløpig plan
	1110 - Boligbebyggelse		Plangrense (gammel lov)
	1163 - Institusjon		Plangrense (ny lov)
	1550 - Renovasjonsanlegg		RpRegulertHøyde
	1690 - Annet uteoppholdsareal		Regulert eiendomsgrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Grense for bebyggelse
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Byggegrense
	2011 - Kjøreveg		Beregnet senterlinje veg
	2012 - Fortau		Byggegrense
	2013 - Torg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2014 - Gatetun		Regulert stoyskjerm
	2015 - Gang-/sykkelveg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		Avkjørsel
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Dato: 24.06.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144955/ 86514658

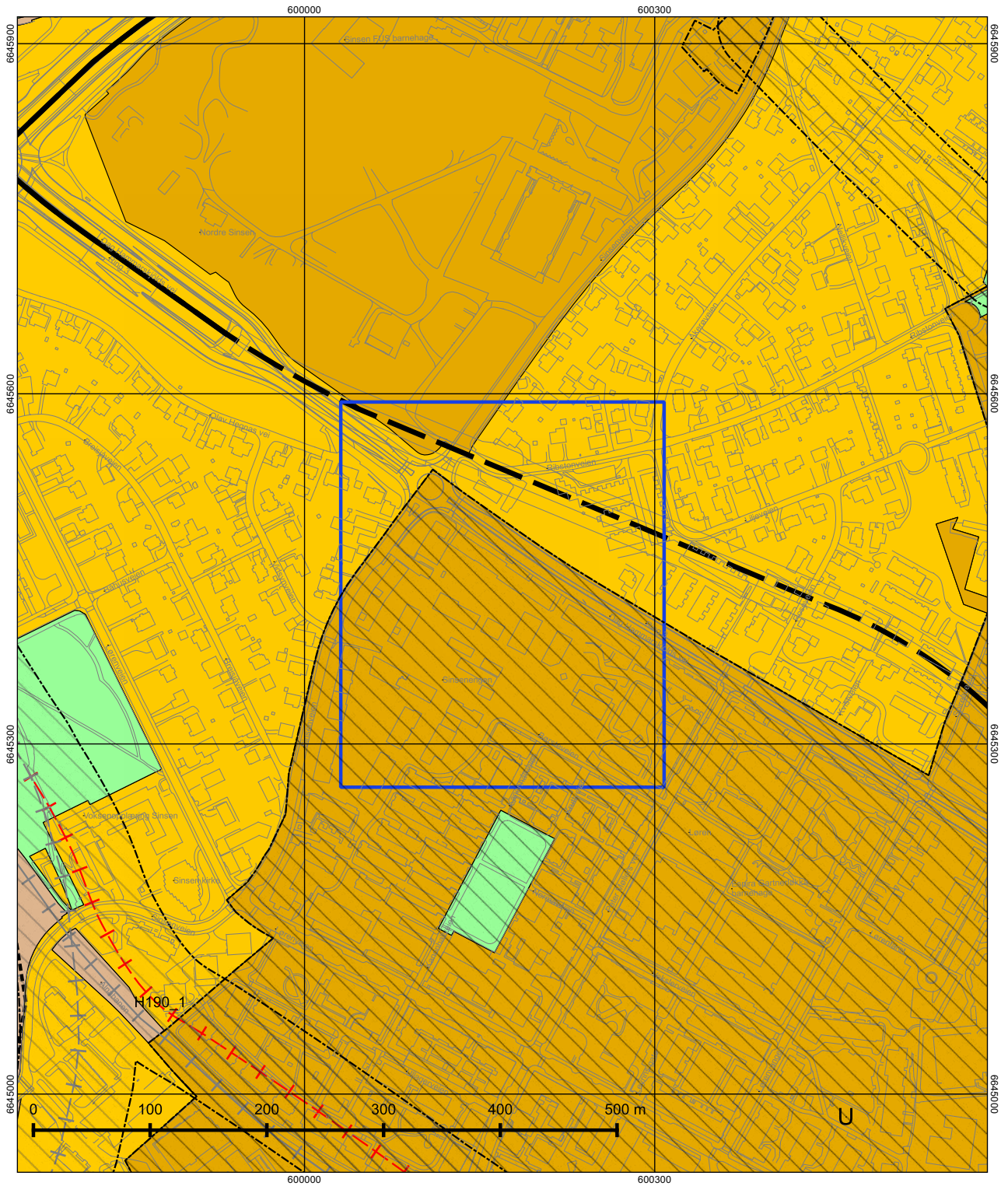
Adresse: SINSENGEN+53E

Gnr/Bnr: 83/551

Deres ref.: 63976/  
 MIJE@MSEMER

Kommentar:

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 144955/86514658

Deres ref.: 63976/ MIJE@MSEMER

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

## **Protokoll til ekstraordinært årsmøte i Borgen 1 boligsameie**

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 7 - 10. november 2023.

Antall deltagere (seksjoner): 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### **1 og 2. Registrering av deltakere**

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

### **3. Godkjenning av møteinnkalling**

#### **Vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes og årsmøtet erklæres for lovlig satt.

### **4. Valg av møteleder**

#### **Vedtak**

Petter Johansen fra OBOS velges som møteleder.

### **5. Valg av protokollvitne**

#### **Vedtak**

Cathrine Knudsen fra SKANSKA velges som protokollvitne.

### **6. Valg av tillitsvalgte**

Følgende ble valgt:

Styreleder: Sanjay Malhotra.

Styremedlemmer: Andreas Garten, Eivind Tjønneland, Kristian Jamissen og Ramadan Sulejman.

Varamedlemmer: Armando S. Silva og Navdeep Kumar.

Protokollen godkjennes av undertegnede.

**Petter Johansen /s/**

møteleder

**Cathrine Knudsen /s/**

protokollvitne

EMERA NO2 AS  
\_Emera Oslo Vest v/Anders Eggen Mogseth  
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 01260028 . Vår ref.: 1233-1-037

Dato: 07.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Borgen 1 Boligsameie  
Organisasjonsnr: 932447924  
Seksjonseier: Ananthaharan, Arurann  
Medeier: Jalali, Sara Sunniva  
Leilighetsnummer: 037  
Adresse: Sinsenveien 53 B, 0585 OSLO  
Seksjonsnummer: 37  
Gnr. 83  
Bnr. 551

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8726109.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: eget sameie 6703 Borgen Garasjesameie gnr 83 Bnr 584 , totalt 116 andeler for p-plass til bil hver utgjørende 32/4673. Tinglyses som ideelle andeler Borgen 1 boligsameie har fått tildelt totalt 487/4673 andeler. Noen seksjonseiere eier ideell andel/er i garasjesameie. Den ideelle eierandelen er tinglyst som med realkobling tilde boligseksjonene som eier plassen. Eierandelen følger bolig ved salg, men kan om den ikke skal følge med kun overdras til andre eiere av eierseksjon i Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie eller Borgen 3 Boligsameie. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte. I tillegg kommer egne felleskostnader for andelen som faktureres fra garasjesameiet.

Fjernvarme avregnes direkte fra Lyse til seksjonseier, går ikke via sameiet. Kaldt vann skal også avregnes fra 3. kv 2024

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 056,20,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt fordelt	345,00	
Bredbånd	299,00	
Felleskostnader brøkfordelt	3 412,20	

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	570,-
Fradragsberettigede kostnader:	54,-
Annen formue:	22 927,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Kähler Eggan pr. e-post: [margrethe.eggan@obos.no](mailto:margrethe.eggan@obos.no) eller telefon: 22 86 58 56.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Sanjay Malhotra, e-post: [borgen1@styrerrommet.no](mailto:borgen1@styrerrommet.no)  
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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

# VEDTEKTER FOR BORGEN GARASJESAMEIE

Gnr. 83 bnr. 548, Oslo kommune  
fastsatt av utbygger Skanska Eiendomsutvikling AS (**Skanska**) den 17. oktober 2023,  
med redaksjonelle endringer av 14. mars og 3. april 2024.  
Tiltredes ved kjøp av ideell andel eller bruksrett til p-plass i Borgen Garasjesameie.

## § 1 Navn

Sameiets navn er Borgen Garasjesameie, heretter kalt "**Garasjesameiet**".

## § 2 Hva Garasjesameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter anleggseiendommen gnr. 83 bnr. 548 i Oslo kommune (**Garasjeeiendommen**). Garasjeeiendommen består av arealer for biloppstillingsplasser og MC-plasser inkludert kjørearealer, boder, sykkelparkering, tekniske rom, felles kjølerom mv. for bebyggelsen på Borgen (gnr. 83 bnr. 551 (**Borgen 1 Boligsameie**), gnr. 53 bnr. 550 (**Borgen 2 Boligsameie**) og gnr. 83 bnr. 552 (**Borgen 3 Boligsameie**)).

Borgen Driftsforeningen (**Driftsforeningen**) er opprettet med det formål å ivareta og fremme felles interesser knyttet til eiendommer som er til felles bruk for Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie og Borgen 3 Boligsameie.

## § 3 Eierbrøk og sameierandeler

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

Garasjesameiet består av 4673 sameieandeler fordelt som følger:

116 andeler for p-plass til bil hver utgjørende 32/4673, til sammen	3712/4673
1 andel for rom og sykkelparkering som betjener Borgen 1 Boligsameie	487/4673
1 andel for rom og sykkelparkering som betjener Borgen 2 Boligsameie	164/4673
1 andel for rom, sykkelparkering, og boder som betjener Borgen 3 Boligsameie	310/4673
<b>SUM</b>	<b>4673/4673</b>

Sameierne omtales heretter samlet som "**Sameierne**".

Tre av de avsatte andelene for p-plasser eies og forvaltes av Driftsforeningen, jf. også § 5.

Etableringen av Garasjesameiet inngår i en større utbygging av prosjektet Borgen i medhold av reguleringsplan S-5102. Garasjesameiet opprettes og eierbrøkene beregnes på et tidlig stadium i utbyggingsprosessen. Beregningen av eierbrøk baseres på følgende prinsipper:

- Beregningene av eierbrøk for p-plassandelene for bil ("**P-plassandelene**") baseres på et prinsipp om at P-plassandelene skal likestilles og være innbyrdes like store.
- Beregning av Boligsameienes eierbrøk er som utgangspunkt beregnet basert på den funksjon de ulike arealer som det enkelte boligsameiet har bruksrett til ("**Boligsameieandelene**").

Dersom endelig antall og type p-plasser i Garasjeeiendommen justeres underveis i utbyggingsprosessen, skal eierbrøken justeres forholdsmessig slik at ovennevnte prinsipper opprettholdes. Noen av P-plassandelene kan derfor få en tinglyst eierbrøk som avviker noe sammenlignet med øvrige P-plassandeler, uten at dette endrer Sameiernes rettigheter og forpliktelser, herunder kostnadsfordeling. Dersom det i denne forbindelse blir behov for justering av de tinglyste eierbrøkene, plikter Sameierne å yte nødvendig medvirkning til dette, herunder ved å signere på nødvendige dokumenter uten ugrunnet opphold. Ved justering av eierbrøk skal vedtektene oppdateres med korrekte eierbrøker. Slike redaksjonelle oppdateringer av vedtektene anses ikke som reelle vedtektsendringer og skal således gjøres av Garasjesameiets styre på eget initiativ, uten forutgående vedtak fra sameiermøtet.

#### **§ 4 Formål**

Garasjesameiets formål er å eie og forvalte Garasjeeiendommen til beste for Sameierne.

#### **§ 5 Fysisk bruk av Garasjesameiets eiendom**

Den enkelte Sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det er nærmere beskrevet i disse vedtekter, jf. §§ 6 og 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger oversikt over Garasjeeiendommen med angivelse av biloppstillingsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike biloppstillingsplassene, herunder hvilken eierseksjon den enkelte biloppstillingsplass tilhører og navn på eier(e) av eierseksjonen. Det kan ikke fattes vedtak i Garasjesameiet som berører fordelingen av biloppstillingsplasser (utover det som følger av § 7 sjette avsnitt om handikaplasser) uten at de berørte Sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen omfatter bl.a. en fjernvarmesentral som også betjener Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie, Borgen 3 Boligsameie og Barnehageeiendommen. Organisering og forvaltning av denne, er nærmere beskrevet i § 16.

Garasjeeiendommen omfatter 10 sportsboder som skal benyttes eksklusivt av Borgen 3 Boligsameie. Styret/forretningsfører i Borgen 3 Boligsameie fører oversikt over hvilke eierseksjoner i boligsameiet som har bruksrett til boder i Garasjeeiendommen. Det kan ikke fattes vedtak i Garasjesameiet eller boligsameiene som berører fordelingen av boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen omfatter tre (3) MC-plasser. Bruksrett til disse plassene er tildelt av Skanska til ulike seksjonseiere. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er bruksrettshaver av MC-plassene, og avgjør hvem som kan erverve bruksrett til MC-plass ved overdragelse fra tidligere bruksrettshaver. Bruksrett til MC-plass gir ikke sameieandel i Garasjesameiet. Mal for overdragelse av bruksrett til MC-plass følger som vedlegg til disse vedtektene. Styret/forretningsfører skal samtykke til overdragelse av MC-plass, og oppdatere oversikten over bruksrettshavere.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om den er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 4, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte biloppstillingsplasser.

Det er ikke tillatt for Sameierne å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til eventuelt ordensreglement fastsatt av styret iht. § 13.

Eiendommen gnr. 83 bnr. 549 (**Barnehageeiendommen**) har rett til å ha soneventil (avstengningsventil) for sprinkleranlegg i teknisk rom samt stoppekran. Barnehageeiendommen har videre rett til å ha ventilasjonsaggregat i Garasjeeiendommen med ventilasjonsføringer til og fra inntakstårn og avkasttårn på gnr. 83 bnr. 61 (**Uteeiendommen**).

Barnehageeiendommen, Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie og Borgen 3 Boligsameie har rett til å ha fjernvarmeføringer tilknyttet fjernvarmesentral plassert i Garasjeeiendommen via Uteeiendommen og Borgen 3 Boligsameie.

Det er etablert et pick-up point/vareleveringsrom (kjølerom) i Garasjeeiendommen som er felles for Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie og Borgen 3 Boligsameie. Det presiseres at Barnehageeiendommen ikke har rett til å benytte seg av kjølerommet.

Sykelstasjoner og sykkelvask etablert i Garasjeeiendommen er felles for Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie og Borgen 3 Boligsameie. Det presiseres at Barnehageeiendommen ikke har rett til å benytte seg av sykkelstasjoner og sykkelvask.

I Garasjeeiendommen er tre biloppstillingsplasser eksklusivt avsatt og oppmerket for bildelingstjeneste, og to sykkelplasser er avsatt og oppmerket for leveranse av el-sykler. Plassene disponeres og forvaltes av Driftsforeningen, som har inngått avtale om bildeling for beboerne i Borgen Boligsameie 1, 2 og 3. Ved bortfall av avtale om bildeling benyttes plassene slik som Driftsforeningen bestemmer, eksempelvis som utleieplasser, eventuelt salg til beboere i Borgen Boligsameie 1, 2 eller 3.

I forbindelse med utviklingen av prosjekt Borgen er det inngått avtale med gnr. 83 bnr. 32 ("**Naboeiendommen**") for å oppnå en hensiktsmessig utvikling av eiendommene som er underlagt samme reguleringsplan. Avtalen gir Naboeiendommen rett adkomst over Garasjeeiendommen til egen parkeringskjeller. Adkomstretten for Naboeiendommen fremkommer av tinglyst erklæring.

Når Naboeiendommen tar i bruk rettigheten til å benytte felles adkomst, skal Naboeiendommen dekke sin forholdsmessige andel av løpende fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader, samt fremtidige utbedringer/utskiftninger. Kostnadsandelen beregnes ut fra forholdet mellom antall

biloppstillingsplasser på Naboeiendommen og det totale antall biloppstillingsplasser som innkjøringen betjener.

## **§ 6** **Rettslige disposisjoner**

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

P-plassandelene kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjonen, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 7. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Boligsameieandelene kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

Enhver rettslig disponering av sameieandel i Garasjesameiet (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva og mellom hvem disponeringen gjelder. Videre skal enhver disposisjon som medfører endringer i bruker av biloppstillingsplass tilhørende en P-plassandel, uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om endringen.

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 P-plassandel iht. § 7 under.

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

## **§ 7** **Disposisjonsrett over sameieandel med rett til biloppstillingsplass (P-plassandel)**

En P-plassandel gir rett til én eller flere biloppstillingsplass(er) i Garasjesameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte biloppstillingsplass er fordelt av Skanska i forbindelse med det første salget av biloppstillingsplassene (P-plassandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik P-plassandel skal være tildelt et nummer, som gir eksklusiv rett til en biloppstillingsplass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. **vedlegg 1**.

En P-plassandel kan, med mindre den overdras sammen med den respektive eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie eller Borgen 3 Boligsameie.

P-plassandelene og bruksrett til biloppstillingsplass kan ikke skille lag, men må avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie iht. denne bestemmelsen. En biloppstillingsplass i Garasjeeiendommen kan leies eller lånes ut etter følgende retningslinjer;

- Ved utleie av biloppstillingsplass skal Garasjesameiets standard leieavtale inntatt som **vedlegg 2** benyttes
- Ønske om tidsbestemt utleie eller utleie for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Garasjesameiets styre

- Ved en leietakers mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til Garasjesameiet, og som ikke er rettet ved rimelig frist etter skriftlig varsel, har Garasjesameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leieforholdet
- Ved utleie er utleier ansvarlig overfor Garasjesameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker for dennes skadeforvoldelse på Garasjesameiets eller andre Sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- Tilsvarende gjelder for utlån

Ved tidsubestemt utleie eller utleie for mer enn 1 år av gangen, har beboere i Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie og Borgen 3 Boligsameie fortrinnsrett til å leie biloppstillingsplassen på ellers like vilkår. Styret skal føre lister over de som ønsker å leie biloppstillingsplass, og avgjør rekkefølge/tildeling mellom beboerne. Hvis styret ikke har funnet leietaker til biloppstillingsplassen innen én måned etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

Garasjeeiendommen har et visst antall handicap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal biloppstillingsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for eiere av biloppstillingsplasser i Garasjeeiendommen som har dokumentert behov for en slik plass. Det tilligger styret i Garasjesameiet å fordele HC-plasser. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass omfordele slike plasser. Dersom samtlige HC-plasser er opptatt, skal styret føre liste over beboere med dokumentert behov, og tildele plasser i henhold til listen dersom noen som disponerer HC-plass ikke lenger har dokumentert behov for HC-plass.

Sameiers eierrett (hjemmel) til P-plassandelen vil bli registrert på den enkelte sameiers eierseksjonsnummer i grunnboken (realkobling). Ved senere salg av eierseksjonen vil hjemmelen til P-plassandelen derfor automatisk blir overført til den nye eieren av eierseksjonen.

Dersom eier av P-plassandel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av biloppstillingsplassen (dvs. P-plassandelen). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38, som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Dersom eier av P-plassandel overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt boligsameie uten samtidig å overdra sin P-plassandel i Garasjesameiet i tråd med denne § 7, kan Garasjesameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende P-plassandel overdras til berettiget seksjonseier i Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie eller Borgen 3 Boligsameie.

Styret i Garasjesameiet kan fastsette et rimelig gebyr for registrering av nye eiere eller brukere/leietakere av biloppstillingsplassene i medhold av denne § 7. Tilsvarende gjelder for registrering av nye eiere av MC-plasser, jf. § 5. Eventuelle andre kostnader knyttet til overdragelse eller utleie bæres av eieren av P-plassandelen.

## § 8

### Ordinært sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier 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. Styret skal på forhånd varsle sameierne 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
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## **§ 9**

### **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere 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. § 8.

## **§ 10**

### **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemninger regnes flertallet etter eierbrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 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 Garasjesameiet 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,
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere 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 § 15,
- 3) endring av denne bestemmelse.

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

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

## **§ 11 Styret**

Garasjesameiet skal ha et styre på 5 - 7 medlemmer som velges av sameiermøtet, hvorav minst én representant for hvert av boligsameiene, og minst én representant for eierne av biloppstillingsplassene.

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 Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Garasjesameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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.

## **§ 12 Styrets adgang til å forplikte Garasjesameiet**

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

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

### **§ 13**

#### **Ordensregler**

Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Garasjesameiets formål.

Når skader på Garasjeeiendommen 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 Garasjeeiendommen bortkommer, har Garasjesameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkodning av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til Garasjeeiendommen (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

### **§ 14**

#### **Vedlikehold**

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Garasjesameiet og ikke den enkelte sameier, med mindre annet uttrykkelig fremgår av disse vedtekter. Vedlikeholdsplikten omfatter også innkjøring som kun betjener Garasjeeiendommen. Styret skal utarbeide forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Garasjeeiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Sameiermøtet kan beslutte å opprette et vedlikeholdsfond som skal dekke kostnader til fremtidig vedlikehold av Garasjeeiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeeiendommen.

### **§ 15**

#### **Felleskostnader**

1. Kostnader med Garasjeeiendommen som ikke særskilt knytter seg P-plassandel eller Boligsameieandel, jf. pkt. 2 under, skal fordeles mellom Sameierne etter eierbrøken i § 3.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf. § 19
  - b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av Garasjesameiets eiendom
  - c. strøm til lys/ventilasjon/oppvarming av Garasjeeiendommen
  - d. drift, vedlikehold, og serviceavtaler mv. av sprinkleranlegg, fjernvarmerom, hovedtavlerom, ventilasjonsanlegg og brannvarslingsanlegg
  - e. renhold og vedlikehold av fellesarealer
  - f. kostnader ved forretningsførers, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
  - g. snømåking
2. Kostnader som i all hovedsak gjelder P-plassandel eller Boligsameieandel, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder biloppstillingsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem imellom).

Sameiere som har andel med rett til parkering skal etter dette blant annet (ikke uttømmende) dekke utgifter til:

- a. portåpner/GSM-key og garasjeport
- b. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner inklusiv innkjøring til garasjeanlegget
- c. oppmerking/skilting av p-plasser
- d. vedlikehold, utskiftinger og reparasjoner av nedkjøringsrampe

Seksjonseier med bruksrett til MC-plass dekker felleskostnader tilsvarende  $\frac{1}{2}$  av felleskostnadene for Sameiere med P-plassandel (biloppstillingsplass).

Sameiere som har andel med rett til rom skal etter dette blant annet (ikke uttømmende) dekke utgifter til:

- a. boder og tekniske rom avsatt til Borgen 3 Boligsameie, som vist på vedlegg 1

Tilsvarende skal kostnader til innvendig drift og vedlikehold av rom for bruk av et eller flere boligsameier fordeles mellom disse (iht. sameiebrøk dem imellom).

## § 16

### **Forvaltning og ansvar for abonnenter som vedrører leveranser utenfor Garasjeeiendommen - Driftsforeningen**

1. Det er etablert felles fjernvarmesentral i Garasjeeiendommen for levering av fjernvarme til Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie, Borgen 3 Boligsameie, Barnehageeiendommen og Garasjeeiendommen. Abonnement for leveranse av fjernvarme, tegnes i Driftsforeningens navn.

Det er og vil bli installert målere i Garasjeeiendommen hhv. for Barnehageeiendommen, og pr. boligsameie og pr. seksjon innen hvert boligsameie. Det er inngått avtale med eksternt leverandør om forvaltning av fjernvarmesentralen og fakturerings tjenester. Kostnader til forbruk og leveranse av fjernvarme faktureres den enkelte bruker fra forvalteren av fjernvarmesentralen. Styret i Driftsforeningen sørger for daglig drift, vedlikehold og administrasjon av varmesentralen.

2. Abonnement for brannsentralens alarmtjeneste til Garasjeeiendommen, Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie og Borgen 3 Boligsameie, vil tegnes i Driftsforeningens navn. Abonnementet vil utvides etter hvert som de ulike boligsameiene ferdigstilles og tiltrer tjenesten.

## § 17

### **Betaling av felleskostnader**

Den enkelte Sameier 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.

## **§ 18 Ansvar utad**

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelt Sameier proratarisk i samsvar med egen eierbrøk.

## **§ 19 Forsikring**

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

## **§ 20 Kamera/videoovervåking av fellesarealer**

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av Garasjesameiets 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 rammen sameiermøtet har gitt.

## **§ 21 Overgangsbestemmelser – generelt**

Garasjeeiendommen inngår i en større utbygging under reguleringsplan S-5102 som Skanska forestår. På etableringstidspunktet for Garasjesameiet er Garasjeeiendommen og overliggende bebyggelse ikke ferdig organisert eller utbygget.

Sameierne skal ikke gjøre noe som forhindrer Skanskas arbeid for å ferdigstille Garasjeeiendommen og overliggende bebyggelse, samt overdragelse av andeler i Garasjeeiendommen til nye sameiere etter hvert som disse etableres, jf. §§ 22 og 23.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 21 bortfaller når utbyggingen av Borgen er ferdigstilt.

## **§ 22 Overgangsbestemmelser – begrensninger i fysisk rådighet**

Frem til siste byggetrinn under reguleringsplan S-5102, felt 1 er overlevert, vil deler av Garasjeeiendommen være avstengt og sperret for bruk fra Sameierne.

Inntil hele Garasjeeiendommen er ferdigstilt og åpen for bruk, skal Skanska eller den Skanska utpeker ha vederlagsfri rett til å benytte Garasjesameiets eiendom for nødvendige arbeider for ferdigstilling av Garasjeeiendommen, og om nødvendig forsvarlig sikring mot pågående byggearbeider på overliggende byggefelt. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten er Skanska ansvarlig for å utbedre.

Når siste trinn er overlevert til Garasjesameiet vil Skanska gjennomføre en rengjøring av hele Garasjeeiendommen. Vedtektsbestemmelsen i denne § 22 bortfaller når hele Garasjeeiendommen er ferdigstilt og åpen for bruk.

## § 23

### **Overgangsbestemmelser – eierandeler og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader**

På tidspunkt for etablering av Garasjesameiet vil ikke alle eierandeler være tilordnet og overdratt fremtidige sameiere.

Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie og Borgen 3 Boligsameie skal registreres som sameiere med organisasjonsnummer. De nevnte boligsameiene er imidlertid ikke ferdig registrert på tidspunkt for etablering av Garasjesameiet, og andelene vil midlertidig registreres på de respektive gårds- og bruksnummer. Etter hvert som boligsameiene registreres med organisasjonsnummer, skal sameieandelen overføres fra gårds- og bruksnummeret til det registrerte organisasjonsnummeret.

For øvrige ideelle andeler som ved etableringen ikke er overdratt til andre, råder Skanska som eier og hjemmelshaver. Dette omfatter ideelle andeler tilhørende fremtidige boligsameier, ideelle andeler med rett til biloppstillingsplass som ennå ikke er overdratt til sluttbrukere.

Sameieandelene, tilliggende bruksrettigheter og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader jf. § 15 kan endre seg bl.a. som følge av senere arealmessige justeringer eller overdragelser fra Skanska til nye sameiere. Sameierne forplikter seg til å akseptere slike justeringer og eventuelle endringer av Garasjesameiets vedtekter som slike justeringer måtte nødvendiggjøre. Vedtektsendringer som nevnt kan gjennomføres av styret uten vedtak på sameiermøtet.

Skanska skal være representert i styret med stemmeantall tilsvarende ikke tiltrådte styremedlemmer fra fremtidige sameiere, frem til samtlige ideelle andeler er overskjøttet til sameierne. Skanska skal ikke motta styrehonorar. Eventuelt styrehonorar som tilfaller Skanska skal ikke tilfalle øvrige styremedlemmer. Skanska vil forholde seg nøytrale i spørsmål som vedrører daglig drift av allerede overtatte arealer så lenge det er kostnadsnøytralt for Skanska.

Inntil samtlige byggetrinn er overlevert, skal Skanska dekke felleskostnader for sine sameieandeler knyttet til areal eller tekniske anlegg som er overlevert Garasjesameiet og tatt i bruk. Kostnader knyttet til areal eller tekniske anlegg som ikke er overlevert eller tatt i bruk skal dekkes av Skanska som en særkostnad. Skanska har rett til å få tilbakebetalt eventuelt for høyt betalt a konto beløp etter at årlig avregning av felleskostnader er foretatt.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 23 bortfaller når samtlige byggetrinn er overlevert. Eventuelt usolgte biloppstillingsplasser ved overlevering av siste byggetrinn ligger i Skanskas eie inntil plassene er solgt.

## § 24

### **Sameieloven**

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

ooOoo

# VEDTEKTER

for

## Borgen 1 Boligsameie ("Sameiet")

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

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

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

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 154 boligseksjoner på eiendommen gnr. 83, bnr. 551 i Oslo kommune. Boligseksjonene er fordelt i to leilighetsbygg på to teiger, henholdsvis **Bygg B** og **Bygg C** som vist på vedlegg 1.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder, private markterrasser og takterrasser eller annet slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

#### 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder/andel fellesareal er ikke med i hoveddelens BRA.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i avsnitt 3. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr fastsatt av styret.

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

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

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

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret i Utomhuseiendommen, jf. punkt 4-6 nedenfor, kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

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

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

## **4. Garasjeeiendommen, Utomhuseiendommen og Driftsforeningen**

### **4-1 Organisering Garasjeeiendommen**

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

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

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

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett parkeringsplasser**

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon innenfor planområdet for Sinsveien 51-55 som sådan.

### **4-3 Utleie av parkeringsplass**

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

### **4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

### **4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier uten dokumentert behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer

en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

#### **4-6 Utomhuseiendommen**

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

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

#### **4-7 Driftsforeningen**

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

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligseksjonene. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold og utskifting av hekker og annen beplantning rundt private forhager som ligger til en seksjon som utendørs tilleggsdel.
- (6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører Sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligseksjonene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligseksjonene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan felleskostnader som ikke er særskilt regulert i vedtektene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med lik andel per seksjon:

- Kontingent **og kostnader** knyttet til Driftsforeningen
- Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og ev. TV
- Kostnader til Heime (kommunikasjon- og nabolagsplattform)

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

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Panterett for 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler mv.

#### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

#### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra både Bygg B og Bygg C. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

### **8-7 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne**

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle styrets årsrapport
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

(2) Hvis tiltak som nevnt i 9-9 (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet

tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av Sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av Sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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 forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

## **11 Fellesfunksjoner på Prosjekt Borgen**

### **11-1 Fellesfunksjoner**

(1) Bygg E vil ved ferdigstillelse ha et leke- og oppholdsrom som skal være felles for hele Prosjekt Borgen. Sameiet har rett til å benytte arealene innenfor rammen av vedtekter og ordensregler fastsatt av eierseksjonssameiet i Bygg E, og skal bidra med forholdsmessige dekning av kostnader til drift og vedlikehold.

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

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

## **12 Diverse opplysninger**

### **12-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

### **12-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

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

### **12-3 Endringer i vedtektene**

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

### **12-4 Generelle plikter**

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

#### **12-5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

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

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

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

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

Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste seksjon i Prosjekt Borgen er overlevert til ny eier.

ooOoo



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1233  
BORGEN 1 BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i BORGEN 1 BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 18:30, Radisson RED ØKERN, Lørenfaret 3, 0585 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholdsutgift ved innflytting
8. Endre husordensregler om at kun barnevogner kan stå i barnevogn parkeringen
9. Sammenslåing av sameier Borgen 1,2 og 3
10. Stilletid i sameiet
11. Parkering på sameiets grunn
12. Takstuen i bygg C, Sinsenveien 53 E
13. Oppdatering av vedtekter Borgen 1 Boligsameiet.
14. VALG AV TILLITSVALGTE

Med vennlig hilsen,

Styret i BORGEN 1 BOLIGSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap med vedlegg.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonorarer foreslås satt til 250 000 kroner for Borgen 1 boligsameie. Styrehonoraret foreslås satt til 60 000 kroner for Driftsforeningen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250000 pluss kr 60000 for drifts foreningen.

---

Sak 7

## Vedlikeholdsutgift ved innflytting

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det viser seg at de fleste vedlikeholds skader skjer i forbindelse med inn og utflytting. For å få dekket disse kostnadene som oppstår vil styret at det skal betales kr 3900 av ny seksjons eier som flytter inn i Borgen 1 Boligsameiet. Ved utleie skal det innbetales kr 2500 av seksjonseier. Styret foreslår å endre vedtektene ved å legg til punkt 12:

### VEDLIKEHOLDSUTGIFTER VED INNFLYTTING

1) Ved innflytting av ny seksjon eier skal det betales Kr 3900,- til sameiet for vedlikeholdsutgift ved innflytting. Ved innflytning av ny leietaker skal seksjonseier betale kr 2500.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøte godkjenner dette.

### Forslag til vedtak

Ved innflytting av ny seksjon eier skal det betales Kr 3900,- til sameiet for vedlikeholdsutgift ved innflytting. Ved innflytning av ny leietaker skal seksjonseier betale kr 2500.

---

Sak 8

## Endre husordensregler om at kun barnevogner kan stå i barnevogn parkeringen

Forslag fremmet av:

Petter A. Eikeland

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

I dagens husordensregler (§ 3. Orden i fellesområdene) står følgende om hva som kan hensettes i barnevognparkeringen:

"Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal hensettes der det er merket for barnevogn parkering."

### Styrets innstilling

Teksten endres til:

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende eiendeler skal kun plasseres og oppbevares på områder som er tydelig merket og avsatt til dette formål.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endre husordensregler om at kun barnevogner kan stå i barnevogn parkeringen
- Mot Endre husordensregler om at kun barnevogner kan stå i barnevogn parkeringen

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. § 3. Orden i fellesområdene "Endring av tekst" FRA - Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal henses der det er merket for barnevognparkering. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. TIL Kun barnevogner kan henses i barnevogn parkeringen.□

2. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende eiendeler skal kun plasseres og oppbevares på områder som er tydelig merket og avsatt til dette formål.

---

Sak 9

### **Sammenslåing av sameier Borgen 1,2 og 3**

**Forslag fremmet av:**

Petter Eikeland

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er i dag 3 Boligsameier. Ifølge Skanska er den eneste grunnen til at det eksisterer 3 boligsameier for å tilrettelegge for enklere salg av boliger ifbm. de ulike byggetrinnene. Forretningsfører fra Obos har også sagt at det er hensiktsmessig med 1 Boligsameie.

3 boligsameier skaper ekstra kostnader mtp. 3 driftsavtaler for trappevask, vaktmester, etc., 3 forretningsførere samt ekstra styremedlemmer m.mer. Ett Boligsameie ville altså trolig redusert felleskostnadene for alle beboere.

#### **Styrets innstilling**

Styret mener at denne saken må tas opp etter at dette er drøftet, vurdert og avklart juridisk og vurdert om det er noe negative konsekvenser eller andre kostnader forbundet med sammenslåing. Forslag: Styret sjekker dette og kommer tilbake med skriv til alle seksjonseiere.

#### **Forslag til vedtak**

Styret sjekker dette og kommer tilbake med skriv til alle seksjonseiere etter nærmere vurdering.

---

Sak 10

## Stilletid i sameiet

Forslag fremmet av:

Petter Eikeland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dagens husordensregler er det krav om alminnelig ro fra 23:00-07:00 fra søndag-torsdag (unntatt fredager, lørdager og helligdager). Forslag om å endre dette til 22:00-07:00 er særlig begrunnet med hensynet til barnefamilier i sameiet. Mange barnefamilier har behov for ro tidligere på kvelden for å sikre en god natts søvn for barn og foreldre.

Styrets innstilling

Styret mener at gjeldende husordensregler opprettholdes.

Forslag til vedtak

Endre husordensregler om alminnelig ro fra 23:00-07:00 til 22:00-07:00.

---

Sak 11

## Parkering på sameiets grunn

Forslag fremmet av:

Petter A. Eikeland

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Det har vært mye misbruk av sone utenfor. Nå er det etablert Drifts forening og saken må behandles på årsmøte til drifts forening.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Parkering på sameiets grunn
- Mot Parkering på sameiets grunn

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Endre fra "stans forbudt"-sone til "parkering forbudt"-sone i Borgen boligsone (Oppgang D & E).
2. Dagens ordning opprettholdes siden styret i Borgen 1 kan ikke behandle denne saken. Forslaget må sendes til styret i driftsforeningen.

---

Sak 12

## Takstuen i bygg C, Sinsenveien 53 E

**Forslag fremmet av:**

Maria Yasmin Gåssand

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Hvis det har vært fest der oppe, noe det har vært nå i det siste når det har vært fint vær, spilles det veldig høylytt musikk som er sjenerende for oss andre i bygget - både før og etter kl 23. Det er greit at man har en fest, men selvom det ikke er i egen leilighet er det fint om man tar litt hensyn til at det bor flere i bygget. Tipper det er enklere å ikke bry seg så mye om man låner taket uten å bo i bygg C selv.

I tillegg har heisen ved flere anledninger vært utrolig grisete dagen etter - vil tro det er etter at det er bært bort flasker i poser som lekker, eller rett og slett bare utrolig mye søling. Dette er veldig utrivelig og ekkelt når det er flere dager til vasking.

Vi har jo husordensregler når man booker, som er veldig bra, men jeg tenker at punktene nevnt over bør gjelde uansett om man har booket eller bare bruker terrassen en kveld. Jeg tenker derfor at et tydelig skilt med de viktigste «trivselsreglene» kan være forebyggende slik at vi ikke får mange høylytte kvelder og klissete heiser nå som sommeren nærmer seg.

### Styrets innstilling

Drifts forening er etablert og saken må behandles av dem. Borgen 1 sameiet kan ikke behandle saken.

### Forslag til vedtak

Foreslår derfor at det settes opp skilt om hvordan vi ønsker å ha det på takstuen/i bygg C. Dette bør inkludere: - Ta hensyn ved spilling av musikk - Stille etter kl 23 - Vask opp etter deg - både i takstuen og i heisen

---

Sak 13

## Oppdatering av vedtekter Borgen 1 Boligsameiet.

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

## Forslag til vedtak

Endringer i Vedtekter godkjennes.

## Vedlegg

2. Borgen OPPDATERT VEDTEKTER 2025.pdf

---

Sak 14

## VALG AV TILLITSVALGTE

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andreas Garten ble valgt for 1 år og ønsker ikke å stille til gjenvalg. Ramadan Sulejman ønsker å trekke seg som styre medlem. Det må bør velges 2 nye Styremedlem for 2 år.

Følgende er valgt for 2 år fra årsmøte av 2024.

Sanjay Malhotra (Styreleder)

3 Styremedlemmer:

Kristian Jamissen

Ramadan Sulejman

Eivind Tjønneland

2 Varamedlemmer:

Navdeep Kumar

Armando Conceicao Silva Soares

### Styrets innstilling

**Naqash A. Alam har meldt seg som kandidat i styre.**

Kort om meg:

Nyinnflyttet (01.04.2025) til Sinsenveien 53D.

31 år gammel mann med opprinnelse fra Moss. Jobber i Forsvaret og har tilbragt de siste 6 årene i Oslo.

Jeg anser meg selv som en veldig ansvarlig person og initiativrik.

For meg er det viktig at alle i sameiet har det godt og trives, og jeg vil gjerne bidra til deres trivsel. Samt være til støtte dersom noen i sameiet har behov for støtte eller veiledning vedr. ulike problemstillinger.

OG

**Tore Sæther har meldt seg som kandidat i styre.**

Alder: 54

Adresse: Sinsenveien 53B, leilighet U0101

Vi har bodd i Borgen sameie siden mai 24, og trives veldig godt.

Jeg jobber som lærer ved Fyrstikk alleen Skole på Helsefyr. Det er i hovedsak matematikk som er mitt fag der.

Jeg har tidligere styreverfaring fra blant annet mitt tidligere borettslag på Grønland/Tøyen, hvor jeg satt som styremedlem i 5-6 år.

Jeg var også styremedlem og etter hvert styreleder i Nedre Tøyen Garasje sameie. I det styret satt jeg også i flere år frem til vi flyttet hit til Løren i fjor.

Kommunikasjon og åpenhet er viktige tema som jeg vil ønske å jobbe for om jeg blir en del av styret til Borgen Sameie.

#### **Forslag til vedtak**

Tore Sæther og Naqash A. Alam velges som styremedlem for en 2 års periode.

---

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 568 236	421 446	5 541 000	6 060 000
Andre inntekter	3	46 902	0	0	1 200 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 615 138</b>	<b>421 446</b>	<b>5 541 000</b>	<b>7 260 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 610	0	-32 000	-32 000
Styrehonorar	5	-210 000	0	-230 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-13 217	-15 733	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-163 596	-14 435	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-114 557	0	-44 000	-125 000
Drift og vedlikehold	8	-707 883	0	-820 000	-1 556 000
Forsikringer		-343 964	-41 118	-350 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-990 212	0	-1 250 000	-1 772 000
Kostnader sameie		-41 677	0	-462 000	-200 000
Energi/fyring	10	-269 876	0	-370 000	-370 000
TV-anlegg/bredbånd		-509 722	0	-550 000	-580 000
Andre driftskostnader	11	-788 449	-10 243	-763 000	-1 075 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 182 763</b>	<b>-81 529</b>	<b>-5 078 000</b>	<b>-6 598 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 432 375</b>	<b>339 917</b>	<b>463 000</b>	<b>662 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	8 290	4	0	0
Finanskostnader	13	-1 197	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 093</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 439 468</b>	<b>339 921</b>	<b>463 000</b>	<b>662 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 439 468			

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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		624 381	0
Forskuddsbetalte kostnader		192 297	0
Andre kortsiktige fordringer	14	89 358	365 946
Driftskonto OBOS-banken		1 217 362	55 499
Driftskonto OBOS-banken II		3 876	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 127 275</b>	<b>421 445</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 127 275</b>	<b>421 445</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 779 389	339 921
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 779 389</b>	<b>339 921</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 208	0
Leverandørgjeld		236 463	81 524
Annen kortsiktig gjeld	15	11 215	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>347 886</b>	<b>81 524</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 127 275</b>	<b>421 445</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2025  
Styret i Borgen 1 Boligsameie

Sanjay Malhotra/s/

Ramadan Sulejman/s/

Kristian Jamissen/s/

Andreas Garten/s/

Eivind Tjønneland/s/

**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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøkfordelt	3 958 320
Felleskostnader likt fordelt	572 496
Startkapital	540 375
Bredbånd	497 045
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 568 236</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Skanska Eiendomsutvikling AS	23 360
Frigitte midler fra eiendomsmegler	19 426
Opprydding kundereskontro	245
Nettinnbetalinger	3 870
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>46 902</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 610</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 210 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 217.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 546
Multiconsult AS	-45 250
Opak AS	-58 761
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-114 557</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-198 435
Drift/vedlikehold elektro	-4 638
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-182 692
Drift/vedlikehold heisanlegg	-121 772
Drift/vedlikehold brannsikring	-158 395
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 952
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-707 883</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-544 898
Renovasjonsavgift	-445 314
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-990 212</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-76 589
Andre fyringskostnader	-193 287
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-269 876</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-4 308
Annen leiekostnad	-84 414
Annet driftsmateriale	-1 806
Vaktmestertjenester	-174 124
Renhold ved firmaer	-309 073
Snørydding	-27 047
Andre fremmede tjenester	-173 834
Velferdskostnader	-1 299
Andre kontorkostnader	-2 466
Bank- og kortgebyr	-4 077
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-788 449</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	6 171
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 119
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 290</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 197
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 197</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg garasjesameiet/driftssameiet	89 358
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>89 358</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	35
Øvrig kortsiktig gjeld	-11 250
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-11 215</b>

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BORGEN 1 BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORGEN 1 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et 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  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# VEDTEKTER

## Borgen 1 Boligsameie ("Sameiet")

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

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

(2) Borgen 1 består av totalt en bolig sameie, en felles utomhus eiendom, en felles garasjeeiendom og en barnehageeiendom

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 154 boligseksjoner på eiendommen gnr. 83, bnr. 551 i Oslo kommune. Boligseksjonene er fordelt i to leilighetsbygg på to teiger, henholdsvis **Bygg B** og **Bygg C** som vist på vedlegg 1.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av boder, private markterrasser og takterrasser eller annet slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

##### 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder/andel fellesareal er ikke med i hoveddelens BRA.

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i avsnitt 3. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr fastsatt av styret. **Ved innflytting skal det betales kr 3900 til sameiet for vedlikeholdsutgifter i forbindelse med flytting.**

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

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

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

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsdel uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. 3

Dette gjelder alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

Styret i Utomhus eiendommen, jf. punkt 4-6 nedenfor, kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

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

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

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

(11) Hoved ventiler og hoved stoppe kran som betjener samtlige bygg i Prosjekt Borgen er etablert i Sameiets eiendom (Bygg B). Rettigheter til å ha sprinkleranlegg, soneventil og hoved stoppe kran til fordel for øvrige bygg er sikret ved erklæring tinglyst i Sameiets eiendom.

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

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

(14) Telia AS har rett til å ha fiberkabel på Sameiets eiendom. Rettigheten er sikret ved erklæring tinglyst i Sameiets eiendom.

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

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

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Garasjeeiendommen, Utomhus eiendommen og Driftsforeningen**

### **4-1 Organisering Garasjeeiendommen**

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

(2) Det er fastsatt egne vedtekter for Garasjeeiendommen som inneholder rettigheter og plikter for sameierne, herunder kostnadsfordeling. For ordens skyld presiseres at Sameiets andel av kostnader tilknyttet Garasjeeiendommen inngår i felleskostnadene i henhold til punkt 6-1. Punkt 4-2 til 4-5 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter, og derfor kun til orientering. Styret i **Borgen 1 sameiet gjør oppmerksom på at disse kan endres/være endret av garasjesameiet. Seksjonseier er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert på de nyeste vedtektene som gjelder for garasjesameiet.**

#### **4-2 Rettslig disposisjonsrett parkeringsplasser**

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

#### **4-3 Utleie av parkeringsplass**

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

#### **4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

#### **4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier uten dokumentert behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer 5

en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

#### **4-6 Utomhus eiendommen**

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

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

#### **4-7 Driftsforeningen**

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

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold og utskifting av hekker og annen beplantning rundt private forhager som ligger til en seksjon som utendørs tilleggsdel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan felleskostnader som ikke er særskilt regulert i vedtektene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med lik andel per seksjon:

- Kontingent og kostnader knyttet til Driftsforeningen
- Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og ev. TV

- • Kostnader til Heime (kommunikasjon- og nabolagsplattform)

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

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Panterett for 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 sameiebrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler mv.

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra både Bygg B og Bygg C. Det kan velges varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan signeres elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8-5 Inhabilitet**

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

#### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

#### **8-7 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne**

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk

### **9. Årsmøtet**

#### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1). 11

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- • behandle styrets årsrapport
- • behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- • velge styremedlemmer
- • behandle vederlag til styret

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en

rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. 12

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 tiltak som nevnt i 9-9 (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket 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 nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptreter 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 regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

## **11 Fellesfunksjoner på Prosjekt Borgen**

### **11-1 Fellesfunksjoner**

(1) Bygg E vil ved ferdigstilling ha et leke- og oppholdsrom som skal være felles for hele Prosjekt Borgen. Sameiet har rett til å benytte arealene innenfor rammen av vedtekter og ordensregler fastsatt av eierseksjonssameiet i Bygg E, og skal bidra med forholdsmessige dekning av kostnader til drift og vedlikehold.

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

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

## **12 Diverse opplysninger**

### **12-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggelse eller planlagt bebyggelse og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjons sameiet): fellesskapet av alle seksjons eierne.

#### **12-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

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

#### **12-3 Endringer i vedtektene**

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

#### **12-4 Generelle plikter**

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

#### **12-5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

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

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

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

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

Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste seksjon i Prosjekt Borgen er overlevert til ny eier.

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 1233 Selskapsnavn: BORGEN 1 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for BORGEN 1 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 932447924

Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:30, Radisson RED ØKERN, Lørenfare 3, 0585 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Som møteleder ble Gine Kronberg fra OBOS valgt

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som protokollfører ble Gine Kronberg valgt og som protokollvitne ble Truls Nese valgt

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorarer foreslås satt til 250 000 kroner for Borgen 1 boligsameie. Styrehonoraret foreslås satt til 60 000 kroner for Driftsforeningen.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 250000 pluss kr 60000 for drifts foreningen.

✓ Vedtatt.

## 7. Vedlikeholdsutgift ved innflytting

Det viser seg at de fleste vedlikeholds skader skjer i forbindelse med inn og utflytting. For å få dekket disse kostnadene som oppstår vil styret at det skal betales kr 3900 av ny seksjons eier som flytter inn i Borgen 1 Boligsameiet. Ved utleie skal det innbetales kr 2500 av seksjonseier. Styret foreslår å endre vedtektene ved å legg til punkt 12:

### VEDLIKEHOLDGIFTER VED INNFLYTTING

- 1) Ved innflytting av ny seksjon eier skal det betales Kr 3900,- til sameiet for vedlikeholdsutgift ved innflytting. Ved innflytning av ny leietaker skal seksjonseier betale kr 2500.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøte godkjenner dette.

### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 8. Endre husordensregler om at kun barnevogner kan stå i barnevogn parkeringen

Fremmet av: Petter A. Eikeland

I dagens husordensregler (§ 3. Orden i fellesområdene) står følgende om hva som kan henses i barnevognparkeringen:

"Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal henses der det er merket for barnevogn parkering."

### Styrets innstilling


Teksten endres til:

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende eiendeler skal kun plasseres og oppbevares på områder som er tydelig merket og avsatt til dette formål.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

§ 3. Orden i fellesområdene "Endring av tekst" FRA - Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal hensettes der det er merket for barnevognparkering. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. TIL Kun barnevogner kan hensettes i barnevogn parkeringen./

 Ikke vedtatt.

**Forslag til vedtak 2:**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende eiendeler skal kun plasseres og oppbevares på områder som er tydelig merket og avsatt til dette formål.

 Forslaget ble vedtatt

## 9. Sammenslåing av sameier Borgen 1,2 og 3

Fremmet av: Petter Eikeland


Det er i dag 3 Boligsameier. Ifølge Skanska er den eneste grunnen til at det eksisterer 3 boligsameier for å tilrettelegge for enklere salg av boliger ifbm. de ulike byggetrinnene. Forretningsfører fra Obos har også sagt at det er hensiktsmessig med 1 Boligsameie.

3 boligsameier skaper ekstra kostnader mtp. 3 driftsavtaler for trappevask, vaktmester, etc., 3 forretningsførere samt ekstra styremedlemmer m.mer. Ett Boligsameie ville altså trolig redusert felleskostnadene for alle beboere.

### Styrets innstilling

Styret mener at denne saken må tas opp etter at dette er drøftet, vurdert og avklart juridisk og vurdert om det er noe negative konsekvenser eller andre kostnader forbundet med sammenslåing. Forslag: Styret sjekker dette og kommer tilbake med skriv til alle seksjonseiere.

**Forslag til vedtak:**

 Ikke vedtatt. Forslagsstiller ønsket å trekke saken, dette ble godkjent av årsmøte

## 10. Stilletid i sameiet


Fremmet av: Petter Eikeland

I dagens husordensregler er det krav om alminnelig ro fra 23:00-07:00 fra søndag-torsdag (unntatt fredager, lørdager og helligdager). Forslag om å endre dette til 22:00-07:00 er særlig begrunnet med hensynet til barnefamilier i sameiet. Mange barnefamilier har behov for ro tidligere på kvelden for å sikre en god natts søvn for barn og foreldre.

### Styrets innstilling

Styret mener at gjeldende husordensregler opprettholdes.

**Forslag til vedtak:**

 Ikke vedtatt.

## 11. Parkering på sameiets grunn

Fremmet av: Petter A. Eikeland

#### Styrets innstilling

Det har vært mye misbruk av sone utenfor. Nå er det etablert Drifts forening og saken må behandles på årsmøte til drifts forening.

Følgende forslag var til avstemning:

##### Forslag til vedtak 1:

Endre fra "stans forbudt"-sone til "parkering forbudt"-sone i Borgen boligsone (Oppgang D & E).

✓ Forslaget ble vedtatt

##### Forslag til vedtak 2:

Dagens ordning opprettholdes siden styret i Borgen 1 kan ikke behandle denne saken. Forslaget må sendes til styret i driftsforeningen.

✗ Ikke vedtatt.

## 12. Takstuen i bygg C, Sinsenveien 53 E

Fremmet av: Maria Yasmin Gåssand

Hvis det har vært fest der oppe, noe det har vært nå i det siste når det har vært fint vær, spilles det veldig høylytt musikk som er sjenerende for oss andre i bygget - både før og etter kl 23. Det er greit at man har en fest, men selvom det ikke er i egen leilighet er det fint om man tar litt hensyn til at det bor flere i bygget. Tipper det er enklere å ikke bry seg så mye om man låner taket uten å bo i bygg C selv.

I tillegg har heisen ved flere anledninger vært utrolig grisete dagen etter - vil tro det er etter at det er bært bort flasker i poser som lekker, eller rett og slett bare utrolig mye søling. Dette er veldig utrivelig og ekkelt når det er flere dager til vasking.

Vi har jo husordensregler når man booker, som er veldig bra, men jeg tenker at punktene nevnt over bør gjelde uansett om man har booket eller bare bruker terrassen en kveld. Jeg tenker derfor at et tydelig skilt med de viktigste «trivselsreglene» kan være forebyggende slik at vi ikke får mange høylytte kvelder og klissete heiser nå som sommeren nærmer seg.

#### Styrets innstilling

Drifts forening er etablert og saken må behandles av dem. Borgen 1 sameiet kan ikke behandle saken.

##### Forslag til vedtak:

Foreslår derfor at det settes opp skilt om hvordan vi ønsker å ha det på takstuen/i bygg C. Dette bør inkludere: - Ta hensyn ved spilling av musikk/ - Stille etter kl 23 - Vask opp etter deg - både i takstuen og i heisen

✓ Vedtatt.

## 13. Oppdatering av vedtekter Borgen 1 Boligsameiet.

##### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Styret valgte å trekke saken, dette ble godkjent av årsmøte

## 14. VALG AV TILLITSVALGTE

Andreas Garten ble valgt for 1 år og ønsker ikke å stille til gjenvalg. Ramadan Sulejman ønsker å trekke seg som styre medlem. Det må bør velges 2 nye Styremedlem for 2 år.

Følgende er valgt for 2 år fra årsmøte av 2024.

Sanjay Malhotra (Styreleder)

3 Styremedlemmer:

Kristian Jamissen

Ramadan Sulejman

Eivind Tjønneland

2 Varamedlemmer:

Navdeep Kumar

Armando Conceicao Silva Soares

### Styrets innstilling

**Naqash A. Alam har meldt seg som kandidat i styre.**

Kort om meg:

Nyinnflyttet (01.04.2025) til Sinsenveien 53D.

31 år gammel mann med opprinnelse fra Moss. Jobber i Forsvaret og har tilbragt de siste 6 årene i Oslo.

Jeg anser meg selv som en veldig ansvarlig person og initiativrik.

For meg er det viktig at alle i sameiet har det godt og trives, og jeg vil gjerne bidra til deres trivsel. Samt være til støtte dersom noen i sameiet har behov for støtte eller veiledning vedr. ulike problemstillinger.

OG

**Tore Sæther har meldt seg som kandidat i styre.**

Alder: 54

Adresse: Sinsenveien 53B, leilighet U0101

Vi har bodd i Borgen sameie siden mai 24, og trives veldig godt.

Jeg jobber som lærer ved Fyrstikk alleen Skole på Helsefyr. Det er i hovedsak matematikk som er mitt fag der.

Jeg har tidligere styreerfaring fra blant annet mitt tidligere borettslag på Grønland/Tøyen, hvor jeg satt som styremedlem i 5-6 år.

Jeg var også styremedlem og etter hvert styreleder i Nedre Tøyen Garasje sameie. I det styret satt jeg også i flere år frem til vi flyttet hit til Løren i fjor.

Kommunikasjon og åpenhet er viktige tema som jeg vil ønske å jobbe for om jeg blir en del av styret til Borgen Sameie.

### Forslag til vedtak:

Tore Sæther og Naqash A. Alam velges som styremedlem for en 2 års periode.

✓ Vedtatt.



**HUSORDENSREGLER**  
**For**  
**Borgen 1 Boligsameiet.**

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

**§1. Hensikt**

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

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

**§ 2. Hensynet til øvrige beboere**

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Hvis du røyker i egen leilighet, sørg for å holde ytterdøren lukket.

Bruk av ulovlige substanser i fellesområdene politianmeldes.

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

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

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

**§ 3. Orden i fellesområdene**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal hensettes der det er merket for barnevognparkering. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

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

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

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

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

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

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

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

All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet.

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

#### § 4. Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

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

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

#### **§ 5. Arbeider som krever autorisert personell**

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

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

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

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

#### **§ 6. Brannforebyggende sikkerhet**

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

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

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

#### **6-1 Brannalarm**

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

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

#### § 7. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

#### § 8. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

#### § 9. Brudd på husordensreglene

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

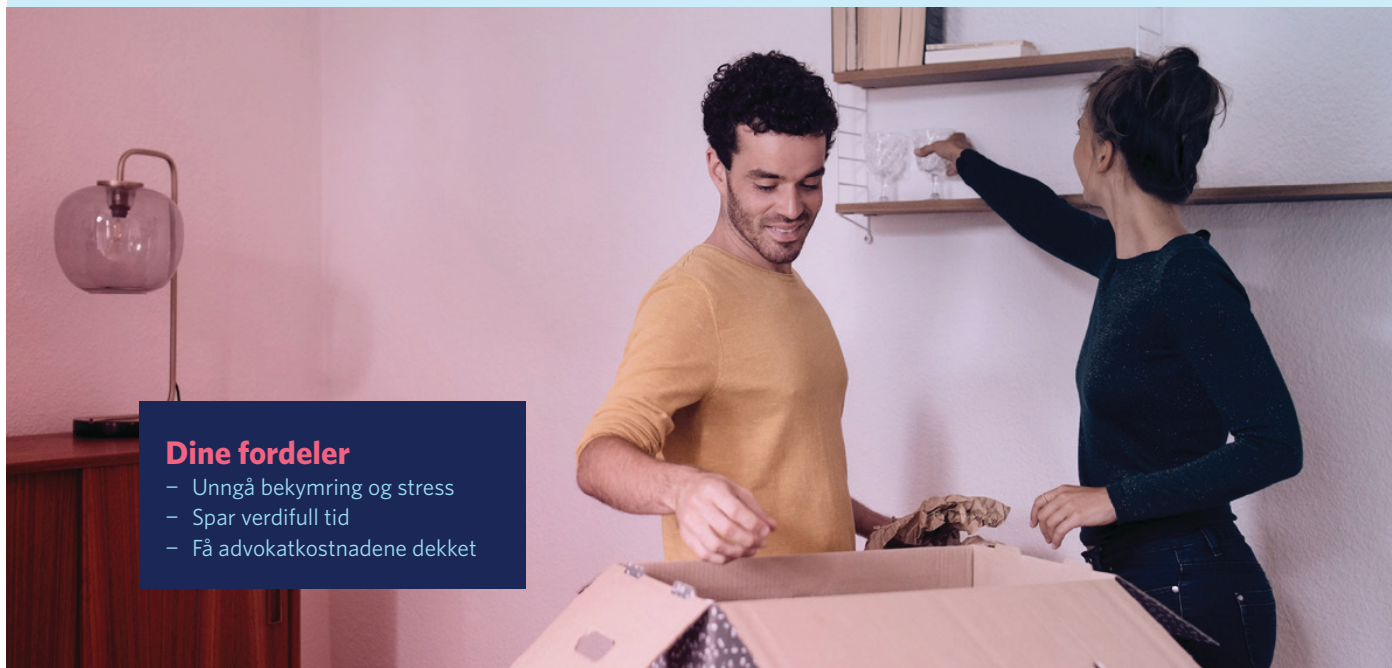
Styret kan velge å gi pålegg om overholdelse av husordensreglene. Det skal gis en rimelig frist for etterlevelse av pålegg som gis. Dersom pålegget ikke etterleves, innen rimelig tid, gis styret adgang til å ta de nødvendige steg for at husordensreglene blir overholdt. Kostnadene for dette, dekkes av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

#### § 10. Endring av husordensreglene

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## 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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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 verdivurdering, 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](http://emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere 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!



Michelle Lehn Jensen  
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no  
+47 458 84 505

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



Michelle Lehn Jensen  
michelle.lehn@emera.no  
458 84 505

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 BINDENDI 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

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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 miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING