PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

SINSENVEIEN 49 C

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sinsenveien 49C

Nabolaget Løren - vurdert av 425 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	12 min 1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	12 min 1.1 km
Kuben videregående skole	22 min
Valle Hovin videregående skole	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Peter Møllers vei 13 - 11927	4 min
Peter Møllers Vei	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	3 min 0.2 km
Løren T Linje 4	8 min 0.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	9 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

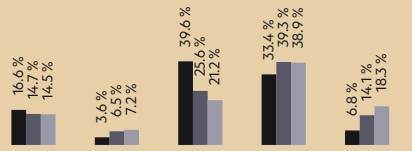
BARNEHAGER

Løren Botaniske barnehage (1-5 år) 53 barn	2 min 0.2 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 25 barn	5 min 0.4 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 56 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sinsenveien	2 min
Rema 1000 Lørenveien	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

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

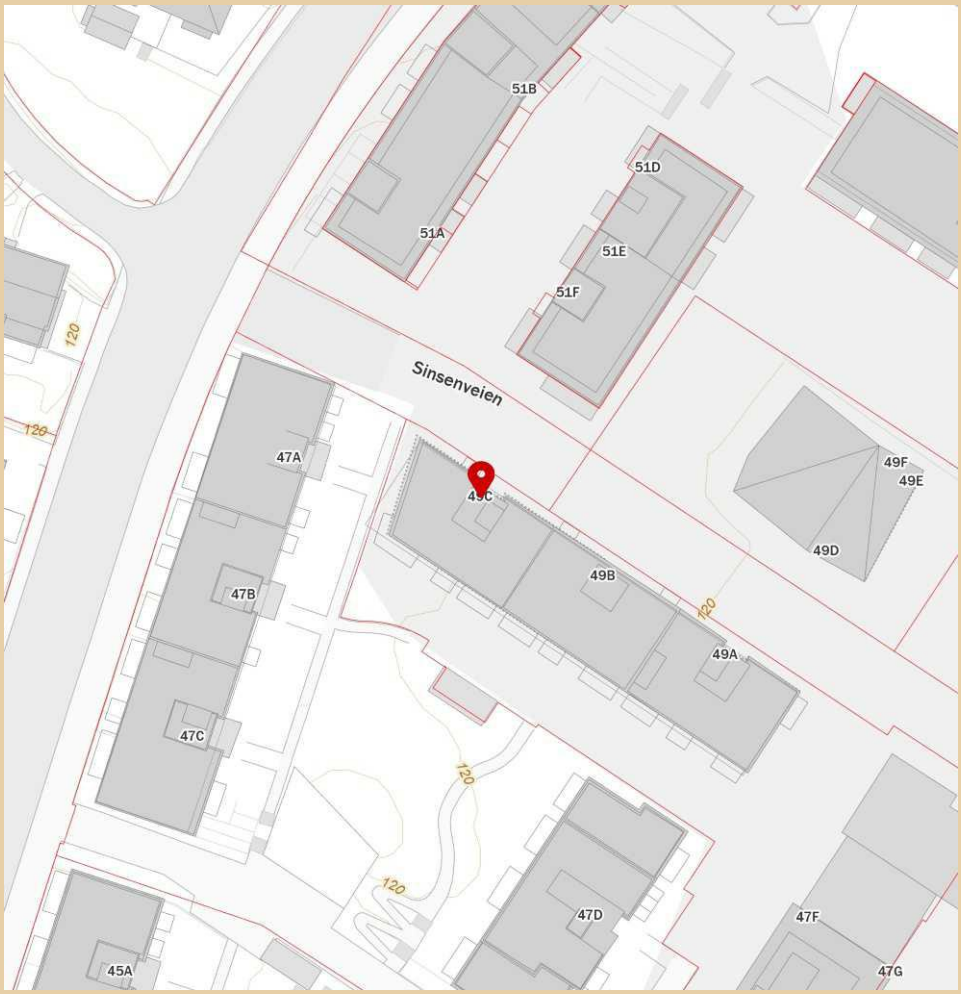
«Perfekt for barnefamilier, en skjult skatt på toppen av Oslo-lokket :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

Boligbygg med flere boenheter

Sinsenveien 49 C , 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 546, snr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1405 **Referansenummer:** ND2342

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Haugane Takst AS

NØYTRAL AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasaden er forblindet med teglstein
- Flatt tak tekket med papp

Boligen er oppført i 2025 og fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er ikke registrert vesentlige tekniske avvik ved de undersøkte bygningsdelene. Overflater har enkelte normale bruksmerker, og terrassen må påregnes normalt, periodisk vedlikehold.

Badet er utført som et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Det foreligger ferdigattest for arbeidene, og løsningen for membran og sluk er opplyst å være SINTEF-godkjent. Ved fuktsøk på utsiden av våtrommet ble det ikke registrert indikasjoner på fuktskade.

Kjøkken og tekniske installasjoner er i hovedsak fra 2025. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring, og vannledningene er utført som rør-i-rør med lekkasjevann ført til sluk på badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

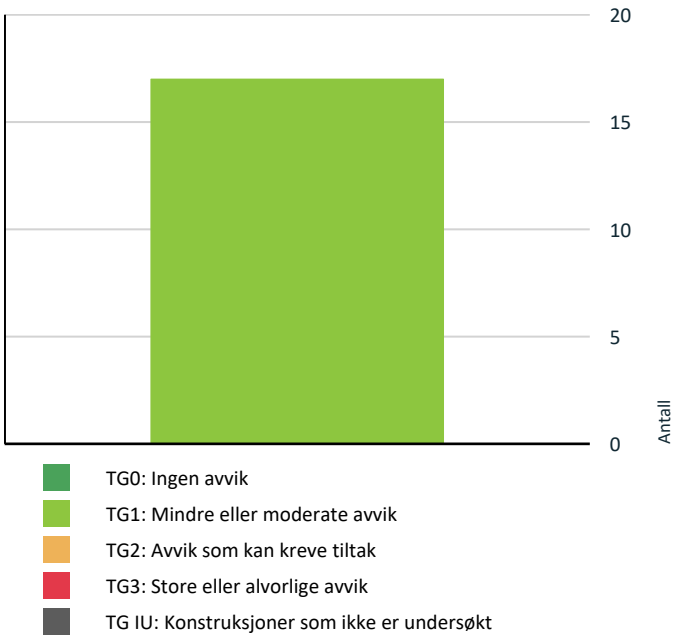
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2025

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2024

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2024

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Type: Terrasse
Adkomst fra: Kjøkken
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 11 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 0,5 meter. Det stilles ikke krav til rekkverk når høydeforskjellen er under 0,5 meter

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Parkett

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Tilstandsrapport

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke kjennskap til skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det presiseres at selv om selger ikke har kjennskap til skadedyr og at disse ikke er funnet ved befaring, utgjør dette ingen garanti for at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter ikke kan oppstå på et senere tidspunkt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme på badet
Radiatorer

Romhøyde:
Det er målt 3 meter i stuen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Alder: 2025

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold

Tilstandsrapport

av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for arbeidene

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og plater i himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Ikke synlig, men løsningen er Sintef godkjent.
Alder: 2025
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Tilstandsrapport

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 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. Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskade. Metoden har imidlertid begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader..

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av kompositt med etgreps blandebatteri

Tilstandsrapport

Alder på innredning: 2025
Produsent innredning: Sigdal
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen og waterguard under vasken

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. 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.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduene

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2025
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Tilstandsrapport

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Balansert
Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken
Tilluft: Via ventiler i veggene

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Anlegget var nytt i 2025

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med radiatorer tilkoblet et sentralt varmeanlegg. Ved visuell befaring ble det ikke funnet feil på koblinger, radiatorer eller andre komponenter i systemet.r.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

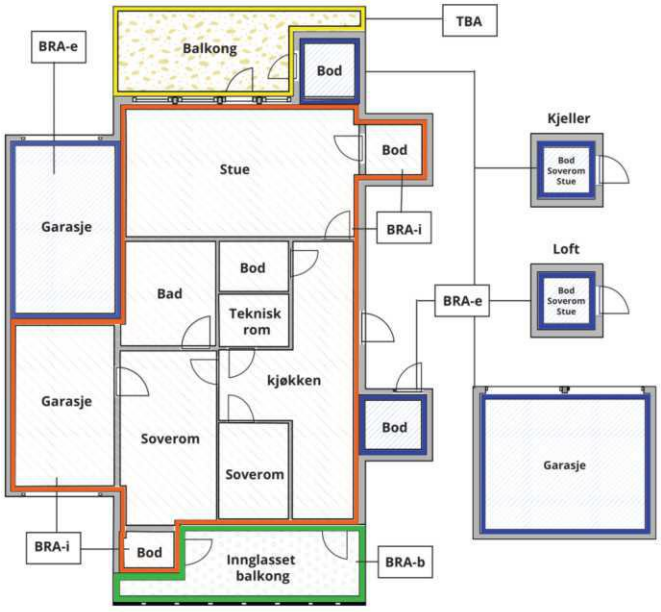
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	71			71	11
Kjeller		5		5	
SUM	**71**	**5**			**11**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, to soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm. Boden er merket T-72

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Kristoffer Berger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	546		72	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sinsenveien 49 C

Hjemmelshaver
Zaffino Courtney Ann, Berger Kristoffer

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
Plantegninger	08.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	15.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
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.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, 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. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. 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. 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260158
Addresse	Sinsenveien 49 C		
Postnr.	0585	Sted	OSLO
Selgers navn	Kristoffer Berger		
Selgers navn	Courtney Ann Zaffino		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

95337462

Våtrom

Initialer selger:
K B
C A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K B
C A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Brukstillatelse og ferdigattest.

Initialer selger:
K B
C A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

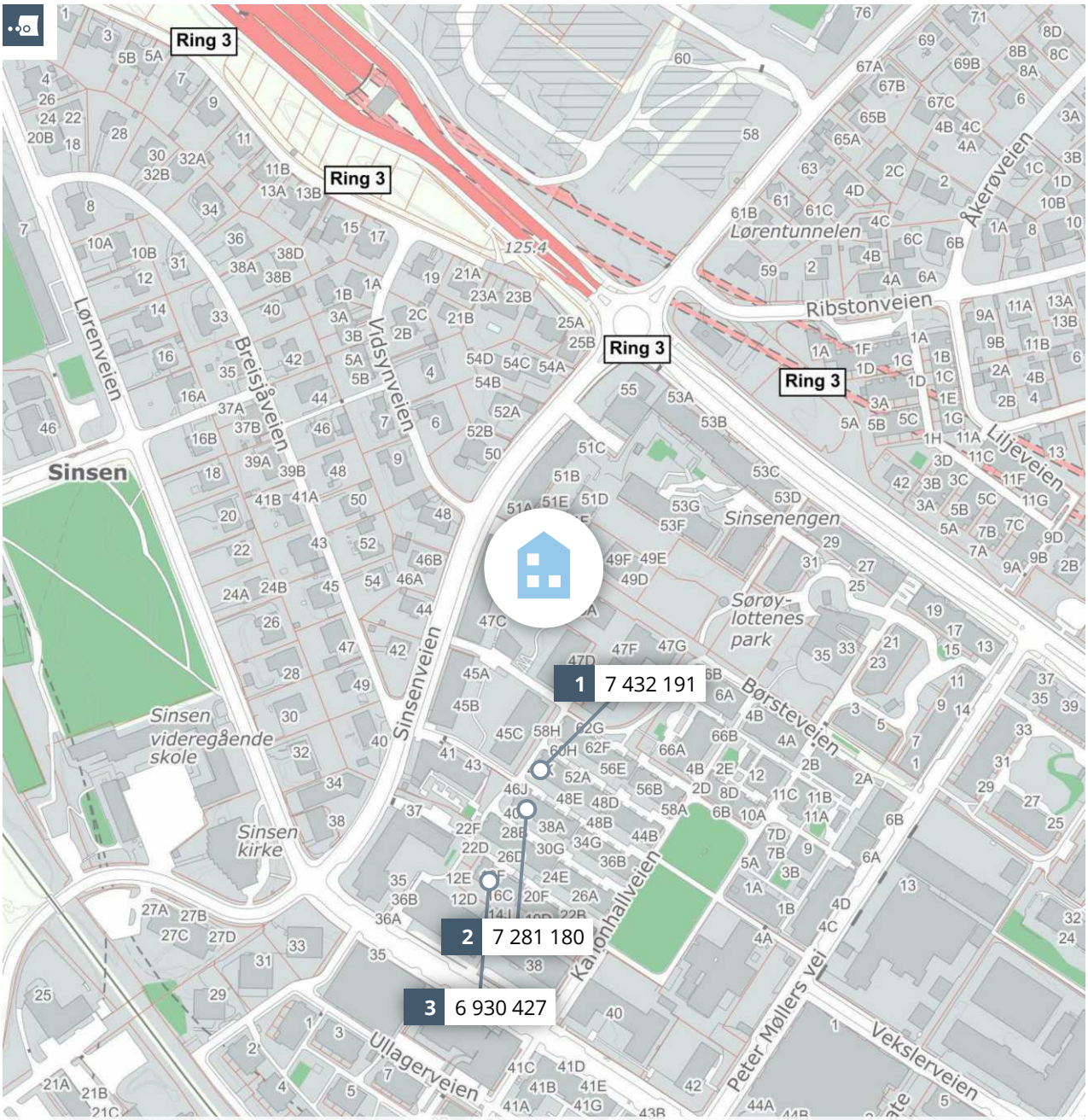
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	14.09.2026
Signert av	*Kristoffer Berger*
Signert av	*Courtney Ann Zaffino*

Initialer selger:
K B
C A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SINSENVEIEN 49 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 01.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristoffer Woldsund.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Sinsenveien 49 C, 0585 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2025

GNR 83 BNR 546 FNR 0 SNR 72 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Løren vest

Verdivurdert til

7 300 000

-	7 300 000	102 817
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	6 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2025

Fellesutgifter	4 338
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kanonhallveien 48 K 74 m² 2006 2. etg 2 sov				08.06.2026	7 400 000	**7 400 000**	32 191	7 432 191	**100 435**
2	Kanonhallveien 36 J 71 m² 2005 4. etg 2 sov				21.04.2026	7 100 000	**7 250 000**	31 180	7 281 180	**102 552**
3	Kanonhallveien 14 M 71 m² 2006 3. etg 2 sov				24.08.2026	6 950 000	**6 900 000**	30 427	6 930 427	**97 612**

En moderne og gjennomgående 3-roms selveierleilighet fra 2025 med veldig god takhøyde, vestvendt uteplass og høy standard. Leiligheten ligger i et familievennlig og sosialt boligprosjekt på populære Løren, med flotte fellesfasiliteter og kort vei til alt du trenger i hverdagen.

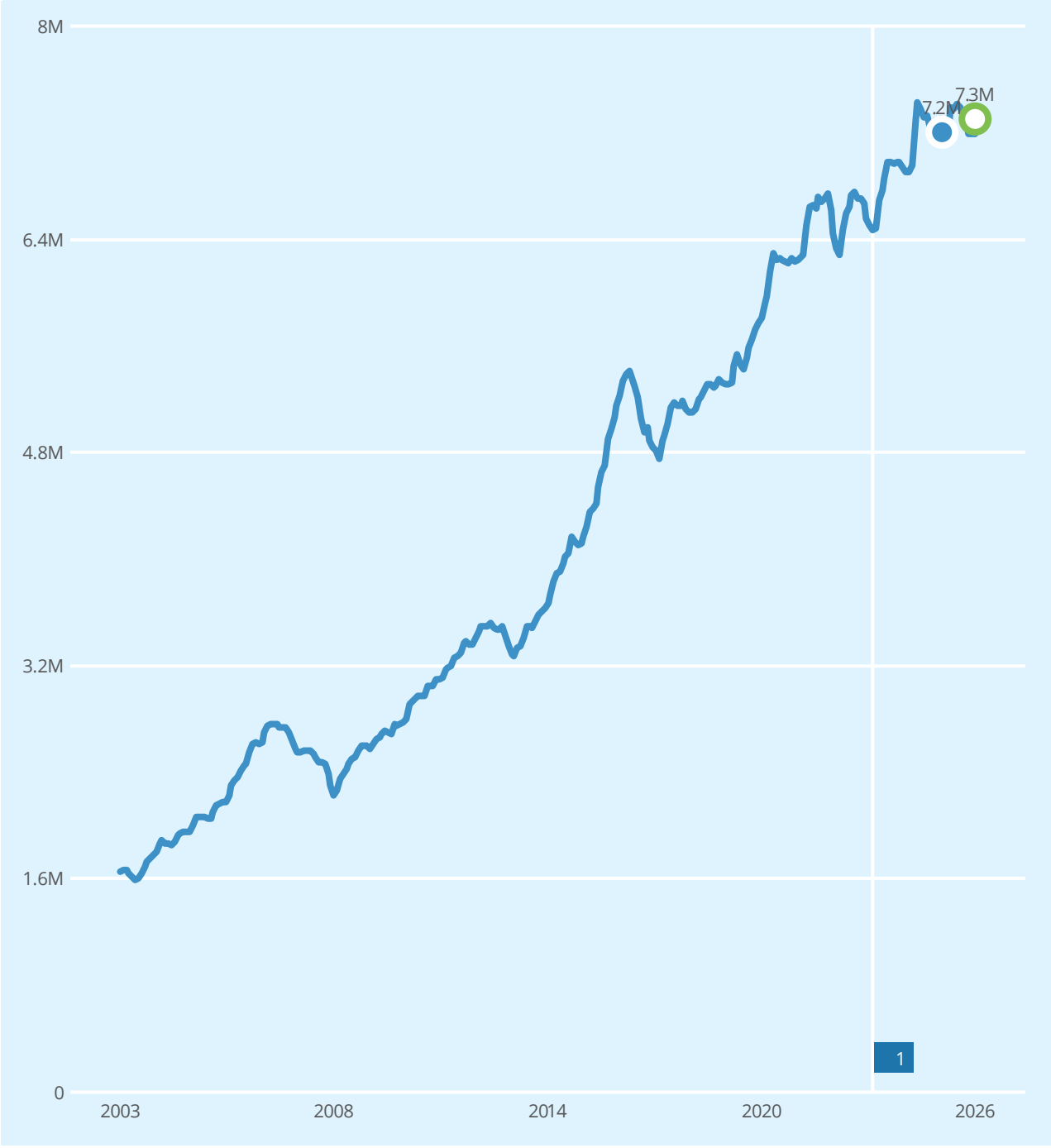
Borgen er utviklet med fokus på trivsel og fellesskap. Som beboer får du tilgang til takterrasse med utsikt over Oslo, felles takstue og lekerom. Bilfritt gårdsrom med lekeplasser, Otto bildeling og sykkelutleie. Kort vei til Lille Lab, Titt Tei, butikker og kollektivtransport.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.10.2025		02.10.2025	-	7 200 000	-	7 200 000

Leiligheter til salgs i Løren vest grunnkrets nå

26
leiligheter til salgs

8.3M
8.1M
7.9M
7 708 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Leiligheter solgt i Løren vest grunnkrets siste 3 mnd

44
leiligheter solgt

6 919 000 Salgspris i snitt
6 892 000 Prisantydning i snitt
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

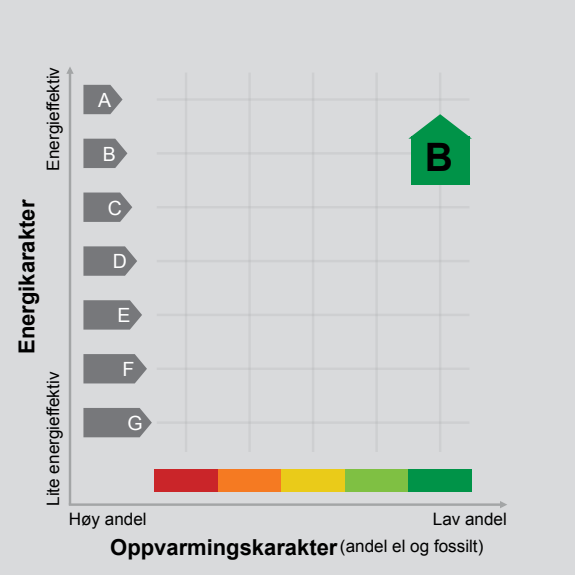
105 998 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

104 383 Løren vest grunnkrets i snitt siste 3 mnd

102 817 Sinsenveien 49 C Totalpris 7 300 000

ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 49C
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	546
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301196185
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138774
Dato	23.06.2025
Innmeldt av	Bygg Control AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Kristoffer Woldsund
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Kristoffer.woldsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260158 Vår ref.: 10076-1-072 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lille Løren Park 3 Sameie
Organisasjonsnr:	936433057
Seksjonseier:	Berger, Kristoffer
Medeier:	Zaffino, Courtney
Adresse:	Sinsenveien 49 C, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	72
Gnr.	83
Bnr.	546

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring ASA - polisenummer 95337462.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Garasjeanlegg: Egen anleggseiendom, s. 1149 Lille Løren Park Garasjesameie,gnr 83 bnr 544. Vedlagt følger vedtektene. P-plassen må dersom den ikke selges eller overføres sammen med salg av bolig, selges eller overføres med realkobling til seksjon i S 1001. Lille Løren Park 1 Sameie, eller Lille Løren Park 2 Sameie, eller Lille Løren Park 3 Sameie. tinglyses med ideell andel 1/162. Det tilfaller forretningsfører ett administrasjonsgebyr pr plass iht gjeldende prisliste. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen.
- Boligselskapet inngått avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Sameiet har ingen ordensregler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 768,00
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader Likedelt	255,00	
TV/internett	389,00	
Felleskostnader	3 124,00	

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

boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	4,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	10 587,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anita Helene Haugen pr. e-post: anita.haugen@obos.no eller telefon: 22 86 82 94.

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 10076

LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/10076

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Husordensregler Lille Løren Park 3
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bedre rammer for styrets arbeid
8. WiFi i boder og eventuelt andre fellesområder.
9. Innføring av sanntidsmøter for årsmøter og ekstraordinære møter
10. Utredning av sammenslåing med Lille Løren Park 1 og Lille Løren Park 2
11. Ekstern styreleder
12. Styret

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sinisa Pejic er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jesper Andreas Oveland Vimme og Bjørnar Bakken er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Husordensregler Lille Løren Park 3

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

HUSORDENSREGLER

For Lille Løren Park 3 Sameie

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

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.

Forslag til vedtak

Husordensregler vedtas.

Vedlegg

1. Husordensregler Lille Løren Park 3.pdf

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

2. S10076 Årsregnskap 2025.pdf
3. 10076 Lille Løren Park 3 revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000,-

Sak 7

Bedre rammer for styrets arbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken er foreslått av Olesya Tørum

Siden sameiet fortsatt er relativt nytt og etablert praksis i liten grad er på plass, er det ønskelig å legge gode rammer tidlig. Basert på erfaringer fra andre sameier er det særlig behov for tydeligere avklaringer rundt styrets rolle, samt god involvering av seksjonseiere i saker av betydning. Dette vil bidra til forutsigbarhet og en trygg, bærekraftig drift over tid, selv om behovet ikke oppleves like aktuelt i dag. I tråd med gjeldende regelverk håndterer styret den daglige driften, mens større tiltak og økonomiske disposisjoner bør forankres i sameiermøtet. For å sikre gode prosesser, åpenhet og tillit foreslås det derfor å etablere tydelige rutiner for informasjon, beslutninger og involvering.

Forslag til vedtak:

Informasjon og åpenhet:
- Saker deles tidlig, med kort beskrivelse av bakgrunn, alternativer og konsekvenser
- Det gis jevnlige, korte oppdateringer om pågående arbeid og planer
- Styrets arbeid synliggjøres gjennom en enkel oversikt over pågående saker

Involvering før beslutninger:
- Ved større saker – også vedlikehold som kan påvirke beboerne i vesentlig grad – inviteres det til innspill med tydelig frist.
- Det gis mulighet til å stille spørsmål før vedtak, og svar gjøres tilgjengelige for alle.

Tydelige rammer for større beslutninger:
- Større avtaler eller tiltak over en fastsatt beløpsgrense forankres i sameiermøtet, med unntak av nødvendige tiltak for å avverge skade
- Bruk av eksterne rådgivere over kr 100.000 avklares med sameiermøtet.

Styrets innstilling

Styret deler forslagsstillers ønske om å etablere gode og tydelige rammer for styrets arbeid. Åpenhet, god informasjon og dialog med seksjonseierne er viktige for styret. Samtidig har styret etter eierseksjonsloven og sameiets vedtekter ansvar for den løpende forvaltningen og må ha nødvendig handlingsrom til å fatte beslutninger innenfor disse rammene. Årsmøtet kan derfor ikke vedta bestemmelser som på generelt grunnlag begrenser styrets beslutningsmyndighet i enkeltsaker.

Styret mener at intensjonen i forslaget i stor grad ivaretas gjennom retningslinjer for god informasjonsflyt og involvering, uten å være rettslig bindende eller begrense styrets ansvar. Styret ber derfor om at Årsmøtet tar forslaget til orientering, og vedtar følgende prinsipper:

Styret skal legge til rette for åpen og tydelig informasjon til seksjonseierne i saker av betydning, innenfor rammene av gjeldende regelverk og taushetsplikt.

I større saker som kan ha vesentlig betydning for beboerne, skal styret – når det er hensiktsmessig – legge opp til dialog og innhenting av innspill før endelig beslutning tas.

Styret er ansvarlig for den løpende driften av sameiet og treffer beslutninger i samsvar med eierseksjonsloven, vedtektene og årsmøtets vedtak.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar forslaget til orientering, og vedtar følgende prinsipper: Styret skal legge til rette for åpen og tydelig informasjon til seksjonseierne i saker av betydning, innenfor rammene av gjeldende regelverk og taushetsplikt. I større saker som kan ha vesentlig betydning for beboerne, skal styret – når det er hensiktsmessig – legge opp til dialog og innhenting av innspill før endelig beslutning tas. Styret vil benytte Vibbo som hovedkanal for informasjon og kommunikasjon til beboerne og seksjonseierne. Seksjonseiere og beboere er selv ansvarlige for å holde seg oppdatert på informasjon og meldinger som publiseres der. Styret er ansvarlig for den løpende driften av sameiet og treffer beslutninger i samsvar med eierseksjonsloven, vedtektene og årsmøtets vedtak.

Sak 8

WiFi i boder og eventuelt andre fellesområder.

Forslag fremmet av:
Olesya Tørum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at sameiet utreder etablering av WiFi i fellesområdene, med særlig fokus på dekning i bodområdene.

I dag er det i praksis ingen mobildekning i bodene. Samtidig er dette områder mange bruker aktivt, noe som gjør manglende tilkobling både upraktisk og lite hensiktsmessig.

Bedre dekning vil kunne bidra til:

- Enklere hverdag og kommunikasjon – mulighet til å kontakte familiemedlemmer eller avklare ting raskt uten å måtte gå opp og ned flere ganger

- Økt trygghet – man kan nå noen hvis noe uforutsett skjer.

- Fremtidige løsninger – legger til rette for smarte løsninger over tid

Garasjesameiet jobber med å få på plass WiFi i garasjeanlegget. Det kan være fornuftig å se dette i sammenheng, både for å finne gode tekniske løsninger og med tanken på kostnader.

Forslag til vedtak

Styre skal utrede muligheten for WiFi i sameiets fellesområder i bodene, samt vurdere samarbeid med garasjesameiet. Styret bes komme tilbake med anbefaling og kostnadsoverslag til senere beslutning.

Sak 9

Innføring av sanntidsmøter for årsmøter og ekstraordinære møter

Forslag fremmet av:
Olesya Tørum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken gjelder gjennomføring av årsmøter og ekstraordinære møter i sameiet. I praksis har rene digitale avstemninger i stor grad erstattet selve møtene. Selv om digitale løsninger i seg selv er uproblematiske, oppleves det at møtene som arena for dialog og informasjonsutveksling har falt bort.
Saker legges ut til avstemning uten at beboerne får tilstrekkelig anledning til å diskutere, stille spørsmål eller sette seg inn i beslutningsgrunnlaget på forhånd. Dette avviker fra både fysiske møter og velfungerende videomøter, hvor dialog er en sentral del av prosessen.
Videre er praksisen med utsendelse av saksliste og relevant dokumentasjon i forkant i liten grad ivaretatt. Dette svekker grunnlaget for informerte beslutninger og beboernes reelle medvirkning. Det er derfor behov for å sikre at sameiemøter igjen gjennomføres som sanntidsmøter – enten fysisk eller digital – med mulighet for dialog før vedtak fattes.

Fordeler med sanntidsmøter:
- Bedre dialog og diskusjon: Direkte samtaler gjør det enklere å stille spørsmål, oppklare misforståelser og få frem nyanser i sakene.
- Mer informerte beslutninger: Når saker diskuteres i fellesskap, får beboerne et bedre grunnlag før de stemmer.
- Tydeligere kommunikasjon: Kroppsspråk og tonefall bidrar til bedre forståelse enn skriftlig kommunikasjon alene.
- Raskere avklaringer: Spørsmål kan besvares umiddelbart, uten forsinkelser slik man ofte opplever digitalt.
- Bedre fellesskapsfølelse: Møtene fungerer også som en sosial arena som styrker tillit og samarbeid i sameiet.
- Mer transparente prosesser: Åpen diskusjon i plenum gir bedre innsikt i vurderinger og beslutninger.
- Bedre tilpasning av vedtak: Gjennom dialog i sanntid (fysisk eller digitalt) kan forslag justeres underveis basert på innspill fra beboerne. Dette gir mer gjennomarbeidede og balanserte vedtak som i større grad reflekterer fellesskapets behov.

Forslag til vedtak:

- Årsmøter og ekstraordinære møter skal gjennomføres som sanntidsmøter (fysisk eller via videomøte).
- Det skal sikres reell mulighet for dialog, spørsmål som besvares raskt og diskusjon før avstemning i alle saker.
- Styret legger til rette for at forslag, der det er hensiktsmessig, kan justeres basert på innspill i møtet.
- Hovedsaklig avstemninger skal inneholde flere alternativer enn kun ja/nei, for eksempel:
- Videre utredning
- Alternative løsningsforslag

Styrets innstilling

Styret viser til eierseksjonsloven § 41, hvor hovedregelen er at styret avgjør hvordan årsmøtet skal gjennomføres, herunder om møtet skal avholdes digitalt, som videomøte, fysisk eller som en kombinasjon av ulike møteformer.

Styret må uavhengig av møteform sørge for at møtet gjennomføres på en forsvarlig måte, og at systemer for deltakelse, identifikasjon og stemmegivning oppfyller lovens krav.

Styret er samtidig enig i at dialog, informasjon og mulighet for spørsmål er viktig i større saker som behandles i sameiet, og tar med seg innspillene knyttet til involvering og kommunikasjon videre i arbeidet med fremtidige årsmøter og møter i sameiet.

Det følger videre av eierseksjonsloven at årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen representerer minst ti prosent av stemmene krever dette. Styret vurderer derfor at dagens regelverk allerede ivaretar både fleksibilitet og seksjonseiernes rettigheter knyttet til møteform og deltakelse.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at forslaget tas til orientering, og at styret fortsatt gis handlingsrom til å vurdere hensiktsmessig møteform innenfor rammene av gjeldende lovverk.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering. Styret skal ved planlegging og gjennomføring av fremtidige årsmøter legge vekt på god informasjon, mulighet for dialog og forsvarlig gjennomføring innenfor rammene av eierseksjonsloven og gjeldende regelverk.

Sak 10

Utredning av sammenslåing med Lille Løren Park 1 og Lille Løren Park 2

Forslag fremmet av:
Hans Dalberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lille Løren Park 1, 2 og 3 utgjør en sammenhengende bebyggelse av nyere dato med tilgrensende bygningsmasse og felles infrastruktur. Til tross for denne naturlige tilknytningen forvaltes sameiene i dag som tre separate enheter, noe som medfører overlappende administrasjon og begrensede muligheter for samvirke. En formell sammenslåing vil kunne eliminere denne dobbeltstrukturen og frigjøre ressurser til fordel for samtlige beboere.

Et konsolidert sameie vil stå sterkere i forhandlinger med leverandører, forenkle gjennomføringen av felles investeringer og betydelig styrke sin økonomiske stilling. Dette antas også å ha en positiv effekt på verdien av den enkelte bolig å ha et solid underliggende økonomiske fundament. Ettersom alle tre sameiene er nyetablerte uten historisk etterslep, anses forutsetningene for en vellykket sammenslåing særlig gunstige.

Forslag til vedtak

Styret utreder muligheten for sammenslåing med Lille Løren Park 1 og Lille Løren Park 2, herunder juridiske, økonomiske og organisatoriske forhold, og innleder dialog med de øvrige sameiene om interesse for en slik prosess.

Sak 11

Ekstern styreleder

Forslag fremmet av:
Olesya Tørum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag gjelder at sameiet vurderer å engasjere en ekstern styreleder. Styret består i dag av beboere som gjør en viktig innsats, men som naturlig nok ikke alltid har tid, erfaring med mer komplekse og demokratiske prosesser, innhenting og vurdering av tilbud, lovverk og prosjektstyring. I tillegg kan kommunikasjon i slike saker bli krevende. En ekstern styreleder som jobber med dette til daglig kan bidra med mer struktur, tydeligere prosesser og bedre oppfølging. Det er også enklere for noen som har dette som sin fulltidsjobb å møte leverandører og gjennomføre befaringer på dagtid, enn for noen som må avspasere sin dagjobb for å få til dette. Stadig flere borettslag og sameier velger denne løsningen for å sikre riktig kompetanse og interesse i vervet.

Vi har også erfaring fra tidligere sameie/borettslag som viser hvor viktig god kompetanse og struktur er i slike prosesser. Sameiet vårt er fortsatt relativt nytt, og vil stå overfor flere beslutninger fremover som kan kreve mer erfaring. Det kan derfor være en fordel å legge til rette for gode prosesser og riktig kompetanse fra starten av.

En ekstern styreleder kan også bidra med et mer nøytralt og uavhengig perspektiv. Det kan være nyttig i saker med ulike interesser, og bidra til mer balanserte vurderinger og bedre kommunikasjon med beboere. Samtidig kan det redusere risiko for feil, særlig knyttet til lover, regler og formelle krav.

Forslaget går ut på å:
- Undersøke aktuelle alternativer for ekstern styreleder
- Innhente tilbud fra relevante aktører
- Avklare kostnader, omfang og rolle

Dette slik at beboerne får et godt og oversiktlig grunnlag for å ta stilling til om sameiet bør engasjere ekstern styreleder.

Styrets innstilling
Styret vurderer at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger et tilstrekkelig grunnlag for å gå videre med forslag om ekstern styreleder.

Ekstern styreleder benyttes normalt i situasjoner hvor:

- det er utfordringer med rekruttering til styret
- det foreligger større konflikter eller særlig krevende saker
- det er behov for særskilt kompetanse i en avgrenset periode

Ordningen vurderes vanligvis som et unntak og ikke som en standardmodell for drift av sameier, og ses ofte som en midlertidig løsning.

Styret vil også påpeke at en eventuell innføring av ekstern styreleder vil innebære:

- løpende kostnader for sameiet

Styret vurderer videre at det på nåværende tidspunkt ikke er tilstrekkelig grunnlag for å prioritere en utredning av markedet for ekstern styreleder, herunder innhenting av tilbud, vurdering av kostnader, alternativer og anbefalinger til senere behandling.

Sameiet er fortsatt i en etableringsfase hvor dagens styremodell bør få tid til å fungere og utvikles videre.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet tar saken til orientering. Årsmøtet støtter styrets vurdering om at det på nåværende tidspunkt ikke er grunnlag for å igangsette utredning eller innhenting av tilbud knyttet til ekstern styreleder.

Forslag til vedtak 2

Styret undersøker markedet for ekstern styreleder, innhente tilbud og legge frem en sak med alternativer, kostnader og anbefaling til senere beslutning og avstemning.

Sak 12

Styret

Roller og kandidater

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

- Sinisa Pejic

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

- Salim Alexander Lahiani
- Siri Røst

Valg av 3 styremedlemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Kai Thomas Egeberg
- Kristine H Ivarjord
- Nora Naoroz Bråten

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

- Eirik Tjønnfjord
- Eystein Myking

HUSORDENSREGLER
For Lille Løren Park 3 Sameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte _____

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.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3 Orden i fellesområdene

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

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4 Bruk av felles takterrasser

Takterrassen er et felles gode – vis raushet og ta hensyn til andre beboere. Ta med alt avfall, og sett møbler tilbake på plass. Hold området rent og trivelig. Unngå høy musikk og støy. Sameiets stille-regler gjelder også her. Røyking skal skje hensynsfullt. Ikke kast sneiper, snus eller annet avfall på takterrassen. Barn skal være under oppsyn. Bruk av grill

og annet utstyr må følge sameiets regler. Fyrverkeri eller lignende er strengt forbudt på takterrassene.

§ 5 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6Avfallshåndtering

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

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

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

§ 7 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.

§ 8 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Sameiet bekrefter gjeldende retningslinjer for fasade og solskjerming, tidligere vedtatt av styret og publisert på Vibbo under temaene «Fasade – retningslinjer» og «Solskjerming».

§ 9 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.

Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innbefatter barnevogner, sykler, lykter, sko, møbler o.l.

Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn i gjeldende brannrutine vedtatt av styret for brann, forvarsel og avstilling av alarm. Seksjonseiere som leier ut sin(e) leilighet(er) er forpliktet til å gjøre leietagerne kjent med brannrutinene.

Om man utløser forvarsel i egen leilighet og ved sjekk har avdekket at det ikke er brann/branntilløp, skal brannvarsling avstilles/stoppes og tilbakestilles på branntablå før brannalarm utløses i hele bygget. Om brannalarm ikke avstilles/stoppes og tilbakestilles i tide ved slike tilfeller, kan Styret viderefakturere seksjonseier for ekstrakostnader ved utløst brannalarm.

§ 10 Bruk av grill

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

Det er ikke tillatt å benytte andre koke-, steke- eller grillenheter som ikke er godkjent for utendørs bruk.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene

§ 11 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. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§12. Postkasse og dørskilt

Postkasse- og dørskilt bestilles fra Norsk Skilt-Gravering AS.

Mer informasjon om bestilling og fremgangsmåte finnes på Vibbo under tema *«Postkasse og dørskilt»*.

§13. 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.

§ 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig

flertall av de avgitte stemmer.

LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE - UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 936433057, KLIENTNR. 10076

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 20.01.2025 - 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 845 154	0	7 481 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 845 154**	**0**	**7 481 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-28 000
Styrehonorar		0	0	-200 000
Revisjonshonorar	3	-21 160	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-55 040	0	-250 000
Konsulenthonorar		0	0	-15 000
Drift og vedlikehold	4	-45 841	0	-810 000
Forsikringer		-96 509	0	-465 000
Kommunale avgifter		-56 542	0	-1 940 000
Kostnader sameie		0	0	-200 000
Energi/fyring	5	-48 662	0	-1 930 640
TV-anlegg/bredbånd		-45 571	0	-294 084
Andre driftskostnader	6	-149 638	0	-768 002
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-518 963**	**0**	**-6 912 726**
DRIFTSRESULTAT		**1 326 191**	**0**	**568 274**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7	484	0	0
Finanskostnader	8	-173	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**311**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 326 502**	**0**	**568 274**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital:	1 326 502	0

LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE
ORG.NR. 936433057, KLIENTNR. 10076

BALANSE

	Note	2025
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 812
Andre kortsiktige fordringer	9	19 811
Energiavregning	10	162 470
Driftskonto OBOS-banken		1 844 952
SUM OMLØPSMIDLER		**2 060 045**
SUM EIENDELER		**2 060 045**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		1 326 502
SUM EGENKAPITAL		**1 326 502**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		162 387
Leverandørgjeld		514 614
Annen kortsiktig gjeld	11	56 542
SUM KORTSIKTIG GJELD		**733 544**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 060 045**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 15.04.2026
Styret i Lille Løren Park 3 Sameie

Sinisa Pejic /S/ Kristine Hansen Ivarjord /S/ Siri Røst /S/

Nora Naoroz Bråten /S/ Kai Thomas Sagdal Egeberg /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader Brøk	953 230
Felleskostnader Likedelt	90 489
TV/internett	138 039
Startkapital	663 397
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 845 154**

NOTE 3
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-21 160
SUM REVISJONSHONORAR	**-21 160**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 641
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-45 841**

NOTE 5
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-48 662
SUM ENERGI / FYRING	**-48 662**

NOTE 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-589
Vaktmestertjenester	-75 000
Renhold ved firmaer	-67 703
Andre driftskostnader	-5 908
Bank- og kortgebyr	-455
Øreavrunding	16
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-149 638**

NOTE 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	166
Andre renteinntekter	318
SUM FINANSINNTEKTER	**484**

NOTE 8
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-173
SUM FINANSKOSTNADER	**-173**

NOTE 9
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning felleskostnader	19 811
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**19 811**

NOTE 10
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-261 060
SUM INNTEKTER	**-261 060**

KOSTNADER

Fjernvarme	423 530
SUM KOSTNADER	**423 530**

SUM ENERGIAVREGNING	**162 470**

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

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

NOTE 11
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetning kommunale avgifter	-56 542
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-56 542**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BC53P-CHP07-3POEP-8F22B-HDHZ7-HAUOH

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-08 11:52:02 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BC53P-CHP07-3POEP-8F2ZB-HDHZ7-HAUOH

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 27.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.26
Selskapsnummer: 10076 **Selskapsnavn:** LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sinisa Pejic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jesper Andreas Oveland Vimme og Bjørnar Bakken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Husordensregler Lille Løren Park 3

Husordensregler vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Bedre rammer for styrets arbeid

Årsmøtet tar forslaget til orientering, og vedtar følgende prinsipper: Styret skal legge til rette for åpen og tydelig informasjon til seksjonseierne i saker av betydning, innenfor rammene av gjeldende regelverk og taushetsplikt. I større saker som kan ha vesentlig betydning for beboerne, skal styret – når det er hensiktsmessig – legge opp til dialog og innhenting av innspill før endelig beslutning tas. Styret vil benytte Vibbo som hovedkanal for informasjon og kommunikasjon til beboerne og seksjonseierne. Seksjonseiere og beboere er selv ansvarlige for å holde seg oppdatert på informasjon og meldinger som publiseres der. Styret er ansvarlig for den løpende driften av sameiet og treffer beslutninger i samsvar med eierseksjonsloven, vedtektene og årsmøtets vedtak.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 WiFi i boder og eventuelt andre fellesområder.

Styre skal utrede muligheten for WiFi i sameiets fellesområder i bodene, samt vurdere samarbeid med garasjesameiet. Styret bes komme tilbake med anbefaling og kostnadsoverslag til senere beslutning.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Innføring av sanntidsmøter for årsmøter og ekstraordinære møter

Årsmøtet tar saken til orientering. Styret skal ved planlegging og gjennomføring av fremtidige årsmøter legge vekt på god informasjon, mulighet for dialog og forsvarlig gjennomføring innenfor rammene av eierseksjonsloven og gjeldende regelverk.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Utredning av sammenslåing med Lille Løren Park 1 og Lille Løren Park 2

Styret utreder muligheten for sammenslåing med Lille Løren Park 1 og Lille Løren Park 2, herunder juridiske, økonomiske og organisatoriske forhold, og innleder dialog med de øvrige sameiene om interesse for en slik prosess.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Ekstern styreleder

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Årsmøtet tar saken til orientering. Årsmøtet støtter styrets vurdering om at det på nåværende tidspunkt ikke er grunnlag for å igangsette utredning eller innhenting av tilbud knyttet til ekstern styreleder.

☐ Styret undersøker markedet for ekstern styreleder, innhente tilbud og legge frem en sak med alternativer, kostnader og anbefaling til senere beslutning og avstemning.

Sak 12 Styret

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Sinisa Pejic

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Salim Alexander Lahiani
- [ ] Siri Røst

Styremedlemmer (kun 3 skal velges)

- [ ] Kai Thomas Egeberg
- [ ] Kristine H Ivarjord
- [ ] Nora Naoroz Bråten

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Eirik Tjønnfjord
- [ ] Eystein Myking

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 10076
LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mars kl. 09:00 og lukker 25. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/10076

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Mandat til arbeid med trafikkregulering i boområdet

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anita Helene Haugen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Siri Røst og Nora Naoroz Bråten er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Mandat til arbeid med trafikkregulering i boområdet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret informerer om at ordinært årsmøte, av tekniske og praktiske grunner, tidligst kan avholdes 27. mai. Dette innebærer at det vil ta tid før sameiermøtet kan behandle saken om trafikkregulering i området. For å sikre fremdrift vurderer styret det som nødvendig å avholde et ekstraordinært årsmøte hvor saken tas opp som eget beslutningspunkt.

Styret ønsker å få avklart om det foreligger et mandat til å arbeide videre med regulering av biltrafikk i hele boområdet. Internveien som betjener LLP1, LLP2 og LLP3 eies i fellesskap av de tre sameiene og ligger tett på oppganger, lekeområder og felles uteplasser. Beboere har over tid gitt tilbakemelding om uønsket og unødig bilkjøring, særlig knyttet til varelevering, budtjenester og gjennomkjøring. Flere har uttrykt behov for tiltak som styrker trygghet og reduserer trafikkbelastningen.

Styrene i de tre sameiene har derfor diskutert hvordan man kan:

- ivareta trafikksikkerhet for barn og myke trafikanter
- redusere unødvendig kjøring
- samtidig sikre nødvendig adkomst for nødetater, renovasjon og tjenesteytere

En form for adgangsregulering, herunder bruk av bom, vurderes som et mulig og forholdsmessig tiltak. Dette vil ikke innebære endring av internveiens formål, men en regulering av kjøreadgangen. Saken behandles parallelt i alle tre sameier, da veien er felles eid.

Formålet med det videre arbeidet er å utrede og planlegge tiltak som kan gi et tryggere, roligere og mer trafikksikkert bomiljø.

Styrets innstilling

Sameiermøtet stiller seg positivt til at det arbeides videre med etablering av adgangsregulering — herunder bom — på den felles internveien som sameiet eier sammen med LLP1 og LLP2.

Styret gis fullmakt til å:

- delta i videre utredning og koordinering med de øvrige sameiene
- innhente tilbud og vurdere tekniske løsninger
- forberede og iverksette tiltaket når nødvendige avklaringer foreligger

Gjennomføring forutsetter tilsvarende vedtak i de øvrige sameiene som eier internveien. Sameiermøtet legger til grunn at tiltaket anses som ordinær forvaltning etter eierseksjonsloven og kan vedtas med alminnelig flertall.

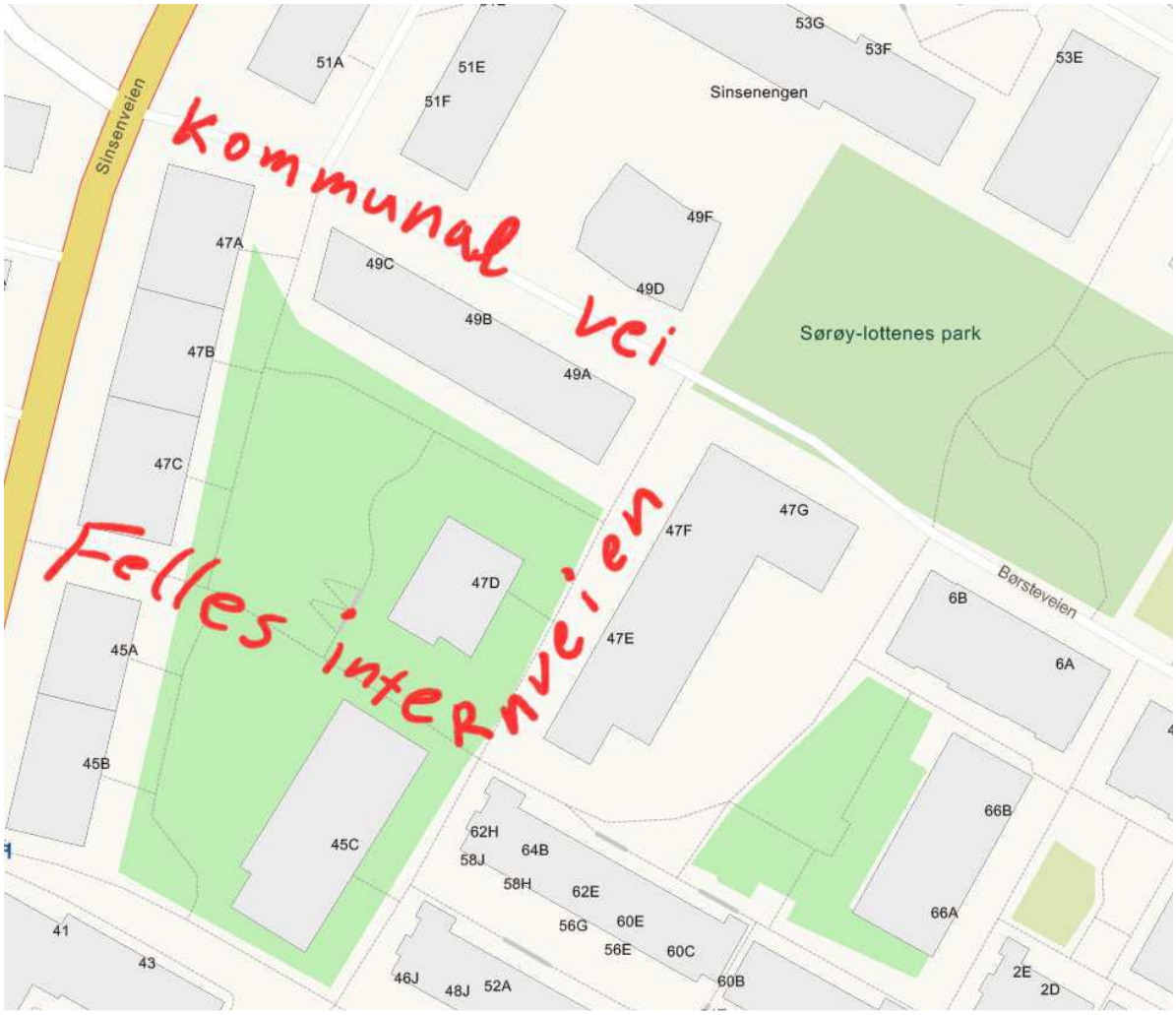
Forslag til vedtak

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å arbeide videre med utredning, planlegging og mulig etablering av adgangsregulering, herunder bom, på den felles internveien i samarbeid med LLP1 og LLP2. Endelig gjennomføring forutsetter likelydende vedtak i de øvrige sameiene.

Vedlegg

1. 20260314_202642.png

Vedlegg 1 til sak 4. Mandat til arbeid med trafikkregulering i boområdet



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 22.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.03.26
Selskapsnummer: 10076 **Selskapsnavn:** LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anita Helene Haugen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Siri Røst og Nora Naoroz Bråten er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Mandat til arbeid med trafikkregulering i boområdet

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å arbeide videre med utredning, planlegging og mulig etablering av adgangsregulering, herunder bom, på den felles internveien i samarbeid med LLP1 og LLP2. Endelig gjennomføring forutsetter likelydende vedtak i de øvrige sameiene.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 936433057
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 09:00 til 30. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

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:**
> Sinisa Pejic er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jesper Andreas Oveland Vimme og Bjørnar Bakken er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Husordensregler Lille Løren Park 3

Styrets innstilling
HUSORDENSREGLER

For Lille Løren Park 3 Sameie

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

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregler vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Bedre rammer for styrets arbeid

Saken er foreslått av Olesya Tørum

Siden sameiet fortsatt er relativt nytt og etablert praksis i liten grad er på plass, er det ønskelig å legge gode rammer tidlig. Basert på erfaringer fra andre sameier er det særlig behov for tydeligere avklaringer rundt styrets rolle, samt god involvering av seksjonseiere i saker av betydning. Dette vil bidra til forutsigbarhet og en trygg, bærekraftig drift over tid, selv om behovet ikke oppleves like aktuelt i dag. I tråd med gjeldende regelverk håndterer styret den daglige driften, mens større tiltak og økonomiske disposisjoner bør forankres i sameiermøtet. For å sikre gode prosesser, åpenhet og tillit foreslås det derfor å etablere tydelige rutiner for informasjon, beslutninger og involvering.

Forslag til vedtak:

Informasjon og åpenhet:
- Saker deles tidlig, med kort beskrivelse av bakgrunn, alternativer og konsekvenser
- Det gis jevnlige, korte oppdateringer om pågående arbeid og planer
- Styrets arbeid synliggjøres gjennom en enkel oversikt over pågående saker
Involvering før beslutninger:
- Ved større saker – også vedlikehold som kan påvirke beboerne i vesentlig grad – inviteres det til innspill med tydelig frist.
- Det gis mulighet til å stille spørsmål før vedtak, og svar gjøres tilgjengelige for alle.
Tydelige rammer for større beslutninger:
- Større avtaler eller tiltak over en fastsatt beløpsgrense forankres i sameiermøtet, med unntak av nødvendige tiltak for å avverge skade
- Bruk av eksterne rådgivere over kr 100.000 avklares med sameiermøtet.

Styrets innstilling
Styret deler forslagsstillers ønske om å etablere gode og tydelige rammer for styrets arbeid. Åpenhet, god informasjon og dialog med seksjonseierne er viktige for styret. Samtidig har styret etter eierseksjonsloven og sameiets vedtekter ansvar for den løpende forvaltningen og må ha nødvendig handlingsrom til å fatte beslutninger innenfor disse rammene. Årsmøtet kan derfor ikke vedta bestemmelser som på generelt grunnlag begrenser styrets beslutningsmyndighet i enkeltsaker.

Styret mener at intensjonen i forslaget i stor grad ivaretas gjennom retningslinjer for god informasjonsflyt og involvering, uten å være rettslig bindende eller begrense styrets ansvar. Styret ber derfor om at Årsmøtet tar forslaget til orientering, og vedtar følgende prinsipper:

Styret skal legge til rette for åpen og tydelig informasjon til seksjonseierne i saker av betydning, innenfor rammene av gjeldende regelverk og taushetsplikt.

I større saker som kan ha vesentlig betydning for beboerne, skal styret – når det er hensiktsmessig – legge opp til dialog og innhenting av innspill før endelig beslutning tas.

Styret er ansvarlig for den løpende driften av sameiet og treffer beslutninger i samsvar med eierseksjonsloven, vedtektene og årsmøtets vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar forslaget til orientering, og vedtar følgende prinsipper: Styret skal legge til rette for åpen og tydelig informasjon til seksjonseierne i saker av betydning, innenfor rammene av gjeldende regelverk og taushetsplikt. I større saker som kan ha vesentlig betydning for beboerne, skal styret – når det er hensiktsmessig – legge opp til dialog og innhenting av innspill før endelig beslutning tas. Styret vil benytte Vibbo som hovedkanal for informasjon og kommunikasjon til beboerne og seksjonseierne. Seksjonseiere og beboere er selv ansvarlige for å holde seg oppdatert på informasjon og meldinger som publiseres der. Styret er ansvarlig for den løpende driften av sameiet og treffer beslutninger i samsvar med eierseksjonsloven, vedtektene og årsmøtets vedtak.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. WiFi i boder og eventuelt andre fellesområder.

Fremmet av: Olesya Tørum

Jeg ønsker å foreslå at sameiet utreder etablering av WiFi i fellesområdene, med særlig fokus på dekning i bodområdene.

I dag er det i praksis ingen mobildekning i bodene. Samtidig er dette områder mange bruker aktivt, noe som gjør manglende tilkobling både upraktisk og lite hensiktsmessig.

Bedre dekning vil kunne bidra til:

- Enklere hverdag og kommunikasjon – mulighet til å kontakte familiemedlemmer eller avklare ting raskt uten å måtte gå opp og ned flere ganger

- Økt trygghet – man kan nå noen hvis noe uforutsett skjer.

- Fremtidige løsninger – legger til rette for smarte løsninger over tid

Garasjesameiet jobber med å få på plass WiFi i garasjeanlegget. Det kan være fornuftig å se dette i sammenheng, både for å finne gode tekniske løsninger og med tanken på kostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Styre skal utrede muligheten for WiFi i sameiets fellesområder i bodene, samt vurdere samarbeid med garasjesameiet. Styret bes komme tilbake med anbefaling og kostnadsoverslag til senere beslutning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Innføring av sanntidsmøter for årsmøter og ekstraordinære møter

Fremmet av: Olesya Tørum

Saken gjelder gjennomføring av årsmøter og ekstraordinære møter i sameiet. I praksis har rene digitale avstemninger i stor grad erstattet selve møtene. Selv om digitale løsninger i seg selv er uproblematiske, oppleves det at møtene som arena for dialog og informasjonsutveksling har falt bort.
Saker legges ut til avstemning uten at beboerne får tilstrekkelig anledning til å diskutere, stille spørsmål eller sette seg inn i beslutningsgrunnlaget på forhånd. Dette avviker fra både fysiske møter og velfungerende videomøter, hvor dialog er en sentral del av prosessen.
Videre er praksisen med utsendelse av saksliste og relevant dokumentasjon i forkant i liten grad ivaretatt. Dette svekker grunnlaget for informerte beslutninger og beboernes reelle medvirkning. Det er derfor behov for å sikre at sameiemøter igjen gjennomføres som sanntidsmøter – enten fysisk eller digital – med mulighet for dialog før vedtak fattes.

Fordeler med sanntidsmøter:
- Bedre dialog og diskusjon: Direkte samtaler gjør det enklere å stille spørsmål, oppklare misforståelser og få frem nyanser i sakene.
- Mer informerte beslutninger: Når saker diskuteres i fellesskap, får beboerne et bedre grunnlag før de stemmer.
- Tydeligere kommunikasjon: Kroppsspråk og tonefall bidrar til bedre forståelse enn skriftlig kommunikasjon alene.
- Raskere avklaringer: Spørsmål kan besvares umiddelbart, uten forsinkelser slik man ofte opplever digitalt.
- Bedre fellesskapsfølelse: Møtene fungerer også som en sosial arena som styrker tillit og samarbeid i sameiet.
- Mer transparente prosesser: Åpen diskusjon i plenum gir bedre innsikt i vurderinger og beslutninger.
- Bedre tilpasning av vedtak: Gjennom dialog i sanntid (fysisk eller digitalt) kan forslag justeres underveis basert på innspill fra beboerne. Dette gir mer gjennomarbeidede og balanserte vedtak som i større grad reflekterer fellesskapets behov.

Forslag til vedtak:

- Årsmøter og ekstraordinære møter skal gjennomføres som sanntidsmøter (fysisk eller via videomøte).
- Det skal sikres reell mulighet for dialog, spørsmål som besvares raskt og diskusjon før avstemning i alle saker.
- Styret legger til rette for at forslag, der det er hensiktsmessig, kan justeres basert på innspill i møtet.
- Hovedsaklig avstemninger skal inneholde flere alternativer enn kun ja/nei, for eksempel:
- Videre utredning
- Alternative løsningsforslag

Styrets innstilling
Styret viser til eierseksjonsloven § 41, hvor hovedregelen er at styret avgjør hvordan årsmøtet skal gjennomføres, herunder om møtet skal avholdes digitalt, som videomøte, fysisk eller som en kombinasjon av ulike møteformer.

Styret må uavhengig av møteform sørge for at møtet gjennomføres på en forsvarlig måte, og at systemer for deltakelse, identifikasjon og stemmegivning oppfyller lovens krav.

Styret er samtidig enig i at dialog, informasjon og mulighet for spørsmål er viktig i større saker som behandles i sameiet, og tar med seg innspillene knyttet til involvering og kommunikasjon videre i arbeidet med fremtidige årsmøter og møter i sameiet.

Det følger videre av eierseksjonsloven at årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen representerer minst ti prosent av stemmene krever dette. Styret vurderer derfor at dagens regelverk allerede ivaretar både fleksibilitet og seksjonseiernes rettigheter knyttet til møteform og deltakelse.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at forslaget tas til orientering, og at styret fortsatt gis handlingsrom til å vurdere hensiktsmessig møteform innenfor rammene av gjeldende lovverk.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar saken til orientering. Styret skal ved planlegging og gjennomføring av fremtidige årsmøter legge vekt på god informasjon, mulighet for dialog og forsvarlig gjennomføring innenfor rammene av eierseksjonsloven og gjeldende regelverk.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Utredning av sammenslåing med Lille Løren Park 1 og Lille Løren Park 2

Fremmet av: Hans Dalberg

Lille Løren Park 1, 2 og 3 utgjør en sammenhengende bebyggelse av nyere dato med tilgrensende bygningsmasse og felles infrastruktur. Til tross for denne naturlige tilknytningen forvaltes sameiene i dag som tre separate enheter, noe som medfører overlappende administrasjon og begrensede muligheter for samvirke. En formell sammenslåing vil kunne eliminere denne dobbeltstrukturen og frigjøre ressurser til fordel for samtlige beboere.

Et konsolidert sameie vil stå sterkere i forhandlinger med leverandører, forenkle gjennomføringen av felles investeringer og betydelig styrke sin økonomiske stilling. Dette antas også å ha en positiv effekt på verdien av den enkelte bolig å ha et solid underliggende økonomiske fundament. Ettersom alle tre sameiene er nyetablerte uten historisk etterslep, anses forutsetningene for en vellykket sammenslåing særlig gunstige.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret utreder muligheten for sammenslåing med Lille Løren Park 1 og Lille Løren Park 2, herunder juridiske, økonomiske og organisatoriske forhold, og innleder dialog med de øvrige sameiene om interesse for en slik prosess.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Ekstern styreleder

Fremmet av: Olesya Tørum

Forslag gjelder at sameiet vurderer å engasjere en ekstern styreleder. Styret består i dag av beboere som gjør en viktig innsats, men som naturlig nok ikke alltid har tid, erfaring med mer komplekse og demokratiske prosesser, innhenting og vurdering av tilbud, lovverk og prosjektstyring. I tillegg kan kommunikasjon i slike saker bli krevende. En ekstern styreleder som jobber med dette til daglig kan bidra med mer struktur, tydeligere prosesser og bedre oppfølging. Det er også enklere for noen som har dette som sin fulltidsjobb å møte leverandører og gjennomføre befaringer på dagtid, enn for noen som må avspasere sin dagjobb for å få til dette. Stadig flere borettslag og sameier velger denne løsningen for å sikre riktig kompetanse og interesse i vervet.

Vi har også erfaring fra tidligere sameie/borettslag som viser hvor viktig god kompetanse og struktur er i slike prosesser. Sameiet vårt er fortsatt relativt nytt, og vil stå overfor flere beslutninger fremover som kan kreve mer erfaring. Det kan derfor være en fordel å legge til rette for gode prosesser og riktig kompetanse fra starten av.

En ekstern styreleder kan også bidra med et mer nøytralt og uavhengig perspektiv. Det kan være nyttig i saker med ulike interesser, og bidra til mer balanserte vurderinger og bedre kommunikasjon med beboere. Samtidig kan det redusere risiko for feil, særlig knyttet til lover, regler og formelle krav.

Forslaget går ut på å:
- Undersøke aktuelle alternativer for ekstern styreleder

- Innhente tilbud fra relevante aktører
- Avklare kostnader, omfang og rolle

Dette slik at beboerne får et godt og oversiktlig grunnlag for å ta stilling til om sameiet bør engasjere ekstern styreleder.

Styrets innstilling
Styret vurderer at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger et tilstrekkelig grunnlag for å gå videre med forslag om ekstern styreleder.

Ekstern styreleder benyttes normalt i situasjoner hvor:

- det er utfordringer med rekruttering til styret
- det foreligger større konflikter eller særlig krevende saker
- det er behov for særskilt kompetanse i en avgrenset periode

Ordningen vurderes vanligvis som et unntak og ikke som en standardmodell for drift av sameier, og ses ofte som en midlertidig løsning.

Styret vil også påpeke at en eventuell innføring av ekstern styreleder vil innebære:

- løpende kostnader for sameiet

Styret vurderer videre at det på nåværende tidspunkt ikke er tilstrekkelig grunnlag for å prioritere en utredning av markedet for ekstern styreleder, herunder innhenting av tilbud, vurdering av kostnader, alternativer og anbefalinger til senere behandling.

Sameiet er fortsatt i en etableringsfase hvor dagens styremodell bør få tid til å fungere og utvikles videre.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet tar saken til orientering. Årsmøtet støtter styrets vurdering om at det på nåværende tidspunkt ikke er grunnlag for å igangsette utredning eller innhenting av tilbud knyttet til ekstern styreleder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styret undersøker markedet for ekstern styreleder, innhente tilbud og legge frem en sak med alternativer, kostnader og anbefaling til senere beslutning og avstemning.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **48**
Antall stemmer for vedtak 2: **5**
Antall blanke stemmer: **24**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Styret

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sinisa Pejic (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sinisa Pejic

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Salim Alexander Lahiani (41 stemmer)
Siri Røst (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Salim Alexander Lahiani
Siri Røst

Styremedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Kai Thomas Egeberg (43 stemmer)
Nora Naoroz Bråten (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kai Thomas Egeberg
Nora Naoroz Bråten

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eystein Myking (39 stemmer)
Eirik Tjønnfjord (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eystein Myking
Eirik Tjønnfjord

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 936433057
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mars kl. 09:00 til 25. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 85.

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:**
> Anita Helene Haugen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Siri Røst og Nora Naoroz Bråten er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Mandat til arbeid med trafikkregulering i boområdet

Styret informerer om at ordinært årsmøte, av tekniske og praktiske grunner, tidligst kan avholdes 27. mai. Dette innebærer at det vil ta tid før sameiermøtet kan behandle saken om trafikkregulering i området. For å sikre fremdrift vurderer styret det som nødvendig å avholde et ekstraordinært årsmøte hvor saken tas opp som eget beslutningspunkt.

Styret ønsker å få avklart om det foreligger et mandat til å arbeide videre med regulering av biltrafikk i hele boområdet. Internveien som betjener LLP1, LLP2 og LLP3 eies i fellesskap av de tre sameiene og ligger tett på oppganger, lekeområder og felles uteplasser. Beboere har over tid gitt tilbakemelding om uønsket og unødig bilkjøring, særlig knyttet til varelevering, budtjenester og gjennomkjøring. Flere har uttrykt behov for tiltak som styrker trygghet og reduserer trafikkbelastningen.

Styrene i de tre sameiene har derfor diskutert hvordan man kan:

- ivareta trafikksikkerhet for barn og myke trafikanter
- redusere unødvendig kjøring
- samtidig sikre nødvendig adkomst for nødetater, renovasjon og tjenesteytere

En form for adgangsregulering, herunder bruk av bom, vurderes som et mulig og forholdsmessig tiltak. Dette vil ikke innebære endring av internveiens formål, men en regulering av kjøreadgangen. Saken behandles parallelt i alle tre sameier, da veien er felles eid.

Formålet med det videre arbeidet er å utrede og planlegge tiltak som kan gi et tryggere, roligere og mer trafikksikkert bomiljø.

Styrets innstilling
Sameiermøtet stiller seg positivt til at det arbeides videre med etablering av adgangsregulering — herunder bom — på den felles internveien som sameiet eier sammen med LLP1 og LLP2.

Styret gis fullmakt til å:

- delta i videre utredning og koordinering med de øvrige sameiene
- innhente tilbud og vurdere tekniske løsninger
- forberede og iverksette tiltaket når nødvendige avklaringer foreligger

Gjennomføring forutsetter tilsvarende vedtak i de øvrige sameiene som eier internveien. Sameiermøtet legger til grunn at tiltaket anses som ordinær forvaltning etter eierseksjonsloven og kan vedtas med alminnelig flertall.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiermøtet gir styret fullmakt til å arbeide videre med utredning, planlegging og mulig etablering av adgangsregulering, herunder bom, på den felles internveien i samarbeid med LLP1 og LLP2. Endelig gjennomføring forutsetter likelydende vedtak i de øvrige sameiene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER
For Lille Løren Park 3 Sameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte _____

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.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3 Orden i fellesområdene

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

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4 Bruk av felles takterrasser

Takterrassen er et felles gode – vis raushet og ta hensyn til andre beboere. Ta med alt avfall, og sett møbler tilbake på plass. Hold området rent og trivelig. Unngå høy musikk og støy. Sameiets stille-regler gjelder også her. Røyking skal skje hensynsfullt. Ikke kast sneiper, snus eller annet avfall på takterrassen. Barn skal være under oppsyn. Bruk av grill

og annet utstyr må følge sameiets regler. Fyrverkeri eller lignende er strengt forbudt på takterrassene.

§ 5 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6Avfallshåndtering

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

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

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

§ 7 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.

§ 8 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Sameiet bekrefter gjeldende retningslinjer for fasade og solskjerming, tidligere vedtatt av styret og publisert på Vibbo under temaene «Fasade – retningslinjer» og «Solskjerming».

§ 9 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.

Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innbefatter barnevogner, sykler, lykter, sko, møbler o.l.

Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn i gjeldende brannrutine vedtatt av styret for brann, forvarsel og avstilling av alarm. Seksjonseiere som leier ut sin(e) leilighet(er) er forpliktet til å gjøre leietagerne kjent med brannrutinene.

Om man utløser forvarsel i egen leilighet og ved sjekk har avdekket at det ikke er brann/branntilløp, skal brannvarsling avstilles/stoppes og tilbakestilles på branntablå før brannalarm utløses i hele bygget. Om brannalarm ikke avstilles/stoppes og tilbakestilles i tide ved slike tilfeller, kan Styret viderefakturere seksjonseier for ekstrakostnader ved utløst brannalarm.

§ 10 Bruk av grill

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

Det er ikke tillatt å benytte andre koke-, steke- eller grillenheter som ikke er godkjent for utendørs bruk.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene

§ 11 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. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§12. Postkasse og dørskilt

Postkasse- og dørskilt bestilles fra Norsk Skilt-Gravering AS.
Mer informasjon om bestilling og fremgangsmåte finnes på Vibbo under tema *«Postkasse og dørskilt»*.

§13. 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.

§ 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig

flertall av de avgitte stemmer.

.

V E D T E K T E R

for

Lille Løren Park 3 Sameie
(Hus A1, C og B)
org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Lille Løren Park 3 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.08.2025.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 165 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (barnehage) på eiendommen gnr. 83, bnr. 546 i Oslo kommune.

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

- Bod
- Terrasser
- Uteareal barnehage

(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-I areal.
Balkonger/terrasser/uteareal/sportsboder og parkeringsplasser er ikke med i sameierbrøken.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

BESKYTTET

.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

(5) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon(er).

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

BESKYTTET

.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

Dette punkt gjelder likevel ikke for næringsseksjon barnehage, som har rett til utnytte utvendige tilleggsareal i samsvar med formålet til barnehagen,

(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) Felleslokale med gjesteleilighet på Plan1 Hus skal være til felles bruk for Lille Løren Park 1 Sameie, Lille Løren Park 2 Sameie og Lille Løren Park 3 Sameie, iht tinglyst erklæring av 17.06.2024, dok.nr 1574663, se vedlegg. Kostnader til drift og vedlikehold gjesteleilighet og fellelokale skal deles i henhold til antall bruksenheter på den enkelte eiendom(sameie)
Lille Løren Park 3 Sameie har overordnet drifts-vedlikeholds og administrasjonsansvar for gjesteleilighet og felleslokale, med mindre det besluttes opprettet egen felles forening for Lille Løren Park for ivaretakelse rettigheter og plikter iht tinglyst erklæring. Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hvert tilknyttet boligselskap
på eiendommene, som skal definere vedlikeholdsnivå og fatte beslutninger og retningslinjer for bruk av felleslokale, og uteområder. Saker skal søkes løst ved konsensus.

3-2 Enerett til bruk
Iht lov om eierseksjoner § 25 har enkelte seksjoner evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

<u>3-2.1 Boligseksjonene seksjon 1-165 har enerett til bruk av følgende arealer:</u>

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene

<u>3-2.2 Næringsseksjon 166 (Barnehage) har enerett til bruk av følgende arealer:</u>

BESKYTTET

.

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, boder, pauserom, garderobe, wc og øvrige tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen

Næringsseksjon (barnehage) har eksklusiv bruksrett til utvendig leke areal innenfor åpningstidene til barnehagen. Arealet er seksjonert som tilleggsareal til næringsseksjonen. Lekearealet skal være tilgjengelig for sameiets beboere utenfor barnehagens åpningstider.

Utenfor barnehagens åpningstid kan arealet brukes av både bolig og næring. Næringsseksjonens (barnehagens) utvendig leke areal skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

BESKYTTET

.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet).

Sameiere i anleggseiendommen er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger.

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

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

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon i [Lille Løren Park 3 Sameie– Hus A1, C, B] Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 2.avsnitt.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.
Alle eiere innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til garasjekjeller.

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

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

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon Garasjesameie
Garasjesameiet v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av jfr vedtektene for Garasjesameiet.

4-4 Kostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres og skal innbetales til Garasjesameiet.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer

BESKYTTET

.

- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret i Garasjesameiet anviser. Styret i Garasjesameiet kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

BESKYTTET

.

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Næringsseksjon 166 (barnehage) skal besørge og bekoste drift og vedlikehold av seksjonens tilleggsareal i grunn (Utearealet), jfr pkt 3-2-2, med påstående lekeapparater, boder, installasjoner, mv. (tekniske fellesanlegg mv. som er plassert innenfor Utearealets grenser er fortsatt sameiets ansvar). Utearealet skal holdes i generelt god stand, inkludert nødvendig utskifting av belegg, utstyr mv., og i henhold til alle offentlige krav. Næringsseksjon (barnehage) skal ikke belastes drift og vedlikehold av utvendig grønt- og lekeområder som ikke hører til Næringsseksjon (barnehage.

Næringsseksjon 166 (barnehagen) har selv ansvar for å besørge og bekoste overflatevedlikehold for seksjonens fasade i 1. etasje, og utskifting av vinduer i Seksjonen, som markert i vedlegg x, og som det fremgår av gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet. Det samme gjelder tekniske anlegg installert særskilt for Næringsseksjon (barnehage, uavhengig av plassering i bygget.

BESKYTTET

.

På samme måte skal Næringsseksjon (barnehage) ikke belastes fellesutgifter for sameiets behov for overflatevedlikehold av øvrige fasader og utskifting av vinduer, samt konstruksjoner tilstøtende Eiendommen, og tekniske anlegg installert særskilt for beboerseksjonene.

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

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

(4) Seksjonseier skal gi sameiet adgang til bruksenheten og tilleggsareal til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene og tilleggsareal til bruksenheten 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.

Kostnader som etter sin art bare eller i det vesentlige er knyttet til bruken av hhv. boligseksjonene eller næringsseksjon (barnehage), eller utelukkende eller i det alt vesentlige kommer hhv boligseksjonene eller næringsseksjon (barnehage) til gode, skal fordeles mellom boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk, eller på næringsseksjon (barnehage), jfr også vedtektenes pkt. 3-2, og pkt 5-1 (12).

BESKYTTET

.

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

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

(4) Kostnader til styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar og andre administrasjonskostnader fordele med likt beløp pr seksjon.

(4) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, vannbåren gulvvarme på bad, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(5) Eiere av p-plass i anleggseiendom (Garasjesameiet) skal innbetale felleskostnader for p-plass til Lille Løren Park Garasjesameie , og skal kun dekker kostnader til garasjeanlegget slik det kommer frem av vedtektenes pkt 4-4, og vedtekter for Garasjesameiet.

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

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

Ved kostnadsfordeling mellom næring(barnehage) og bolig og Garasjesameiet skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

BESKYTTET

.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 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.

BESKYTTET

.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Næringsseksjon (barnehage) bør være representert med ett styremedlem eller varamedlem.

(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.

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

BESKYTTET

.

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

(3) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

BESKYTTET

.

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

BESKYTTET

.

(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 boligseksjon en stemme, og næringsseksjon 14 stemmer, 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.

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.

BESKYTTET

.

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens 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.

BESKYTTET

.

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 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

BESKYTTET

.

11-4 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Lille Løren Park»
[Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B] har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet Lille Løren Park. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

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

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og [Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B] er forpliktet til å etterleve disse.

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

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

11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

[Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS] har som utbygger av eiendommene (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet ”Lille Løren Park” er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger

BESKYTTET

.

vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

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

11-6 Felleslokale -Lille Løren Park
I Hus B blir det etablert Felleslokale og gjesteleilighet med nabolagsfunksjoner for boligselskapene som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lille Løren Park».

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

Felleslokalet vil kunne bestå av [Ikke endelig fastsatt]

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

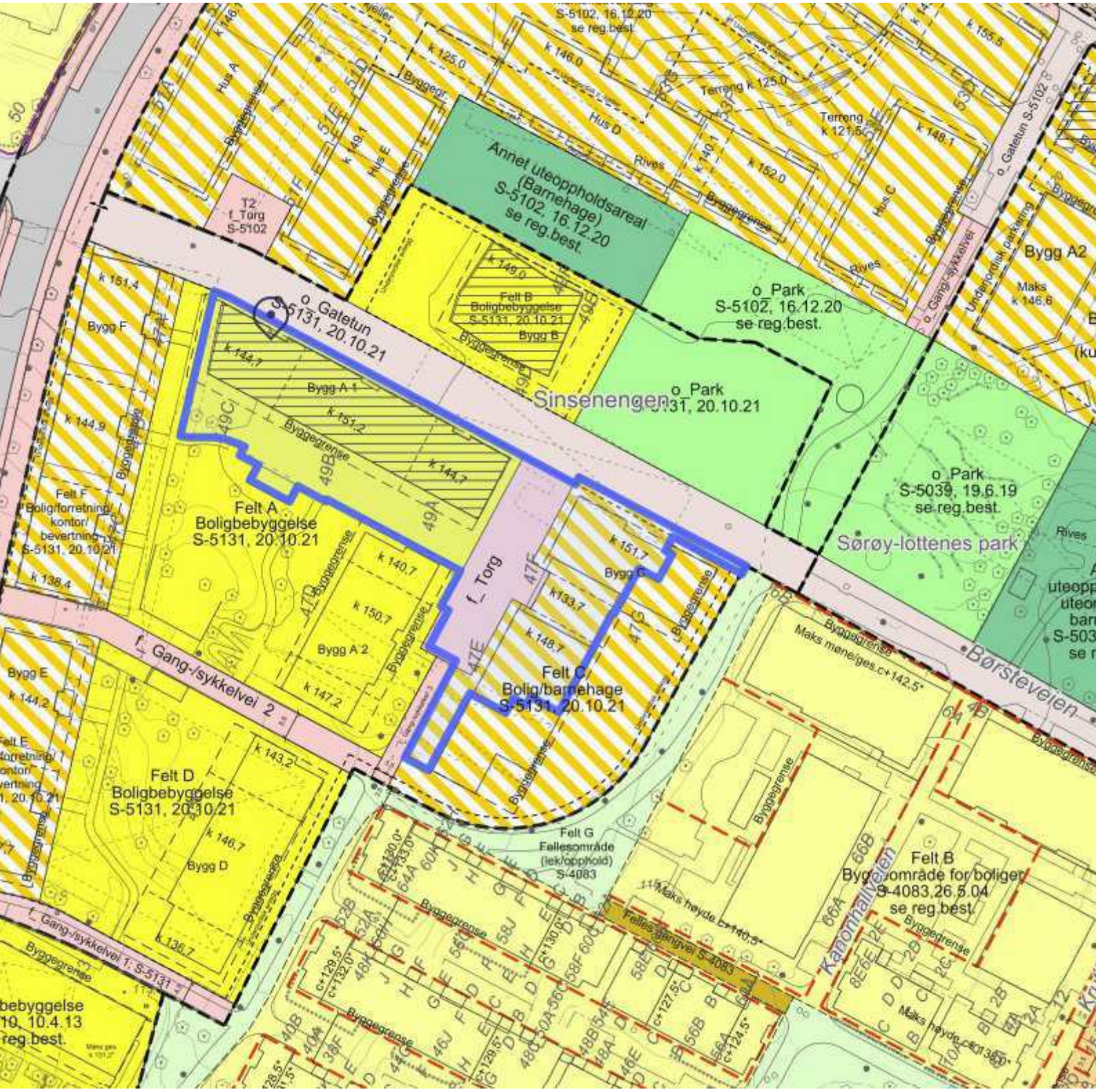
Utbygger [Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS] forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av sameiet[Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B] med [leverandør/tjenesteyter] om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

[Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B] er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalet og kostnader til eventuell avtale med [leverandør/tjenesteyter] av servicekonsept som kan bli etablert.

For Felleslokalet kan utbygger [Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS] fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om, eierskap, bruk, råderett mv. Evt. kan dette fastsettes av styret i Lille Løren Park 1 Sameie, Lille Lørens Park 2 Sameie, Lille Lørens Park 2 Sameie. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideell eierandel til Felleslokalet [Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B], og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

ooOoo

BESKYTTET


Annet uteoppholdsareal (Barnehage) S-5102, 16.12.20 se reg.best.
o_Park S-5102, 16.12.20 se reg.best.
o_Park S-5131, 20.10.21
o_Park S-5039, 19.6.19 se reg.best.
Sørøy-lottenes park
Sinsenengen
o_Gatetun S-5131, 20.10.21
f_Torg S-5102
f_Gang-/sykkelvei 2
f_Gang-/sykkelvei 1, S-5131
Felt A Boligbebyggelse S-5131, 20.10.21
Felt B Boligbebyggelse S-5131, 20.10.21
Felt C Bolig/barnehage S-5131, 20.10.21
Felt D Boligbebyggelse S-5131, 20.10.21
Felt F Boligforretning/ kontor/ bevertning S-5131, 20.10.21
Felt G Fellesområde (lek/opphold) S-4083
Felt B Byggeområde for boliger S-4083,26.5.04 se reg.best.
Bygg A1
Bygg A2
Bygg B
Bygg C
Bygg D
Bygg E
Bygg F
Hus A
Hus C
Hus D
Hus E
Terreng k 125.0
Terreng k 121.5
Rives
Byggegrense
Maks høyde c+140.5
Maks høyde c+138.0
Børsteveien
Kanonhallveien
Fellesgangvei S-4083

Oslo

S-5131

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sinsenveien 45-49, Løren

Vedtaksdato: 20.10.2021

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201307159

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser for Sinsenveien 45-49

Detaljregulering for gnr. 83/ bnr. 1, 15, 33, 61, 399, 465, 517, 518, gnr. 124/ bnr: 125, 210, gnr. 999/ bnr. 592.

Kartnummer ONOR-201307159, datert 30.05.2014, revidert 15.08.2018, 02.04.2020 og sist revidert 15.03.2021.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å endre dagens industri- og næringsområde til et område med i hovedsak nye boliger. Ny boligbebyggelse skal videreføre påbegynt kvartalsstruktur på Løren og sikre etableringen av store, grønne uterom, bl.a. den offentlige «Lille Løren Park» og et stort, privat gårdsrom, «Sinsenhagen». Reguleringsplanen vil sikre opparbeidelse av fellesskapsfremmende møteplasser i form av gatetun og torg, etablering av en fire avdelings barnehage øst i planområdet og opparbeidelse av fortau langs planområdet på østsiden av Sinsenveien. Planen vil i tillegg åpne for utadrettet virksomhet på gateplan mot Sinsenveien.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgning av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, gjenbruk og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøvalg skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

1.2 Utnyttelse

Samlet bruksareal skal ikke overstige BRA = 31 500 m^2.

For målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over framtidig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen medregnes kun areal benyttet til primærrom for bolig, næring og/eller barnehage.

Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA.

1.3 Avkjørsel

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

Det tillates etablert midlertidig avkjørsel fra Sinsenveien mellom bygg E og bygg F. Det tillates etablert midlertidig nedkjøringsrampe til p-kjeller. Midlertidig avkjørsel og nedkjøringsrampe tillates benyttet inntil avkjørsel og p-anlegg med nedkjørsel på felt E er ferdig opparbeidet. Avkjørsel skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende gatenormal for Oslo.

1.4 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, byggeplan, landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.5 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

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – vertikalnivå 1 – under grunnen
Under terreng, innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg, tillates parkeringsanlegg, ramper, transportarealer, tekniske rom, trafo, ventilasjonsanlegg, lager og boder.

2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – vertikalnivå 2
2.2.1 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg og regulerte høyder som vist på plankartet.

For vestfasadene på bygg på felt E og F, mot Sinsenveien, og for nordfasadene på felt A og C, som ligger mot gatetunet, skal minimum 65 % av fasaden etableres i byggegrensen. Det tillates etablert karnapper med inntil 1,5 m dybde utover byggegrense, innenfor formålsgrense, for nordfasadene på bygg på felt A og C, som ligger mot gatetunet. Maksimal bygningsdybde, mellom fasadeliv, er 18 m for bygninger med midtkorridor, 16 m for bygninger med gjennomgående leiligheter og 18 m for bygget på felt B.

Følgende tiltak tillates plassert utenfor byggegrenser, men innenfor formålsgrenser:

- Nødvendige trapper/ramper, tekniske anlegg, anlegg for renovasjon og overvannshåndtering, nedkjøringsramper og forstøtningsmurer. Høyden på konstruksjonene skal ikke overstige 2 m, med unntak av forstøtningsmurer mot Sinsenveien som ikke skal overstige 75 cm.
- Inntil 50 % av åpen sykkelparkering.
- Forhager/terrasser.
- Skille/levegger i full etasjehøyde, 15 cm bredde og inntil 2,5 m lengde målt fra fasadelivet.
- Nettstasjon/trafo, uthus og boder er begrenset til 120 m^2 og kan ikke etableres mot vei eller plasseres slik at de legger beslag på naboens eiendom.

2.2.2 Utforming

Bygningsmassen skal utformes med høy arkitektonsik kvalitet. Det skal sikres variasjon i gateløp, og variasjon vertikalt i det enkelte bygg. Bebyggelsen skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området fremstår variert, med variasjon blant annet i utforming av balkonger og vinduer. Inngangspartier skal gis en markert utforming.

Bygningsmassen med tilhørende uteoppholdsareal skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig og gir området en klar identitet. Bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med tydelig volumoppbygging. Dominerende fasadematerialе skal være tegl og puss. Bygg B, punkthuset ved parken, skal ha en utforming og materialitet som avviker fra de øvrige byggene og som bidrar til å artikulere bygget i relasjon til parken. Bebyggelsen skal ha variasjon i høyder. Enkeltbyggene skal brytes ned volummessig ved hjelp av sprang i fasade og/eller ulike etasjehøyder, innenfor høyder som vist på plankartet. Ved første rammesøknad skal material- og fargebruk fastsettes for hele planområdet.

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

Forhager/terrasser kan avgrenses mot fellesarealer og torg med hekk/beplantning.

Solskjerming skal utføres som en integrert del av fasadeutformingen og skal ikke gi bygningene et avvisende inntrykk.

2.2.3 Krav til utearealer

Det skal avsettes et minste felles uteoppholdsareal for boliger (MFUA) på minimum 20 % av BRA for bolig. I BRA bolig, som grunnlag for beregning av MFUA, medregnes ikke bruksareal for tekniske installasjoner på tak, bruksareal for parkering, bruksareal helt eller delvis under terreng og åpent overbygd areal.

I MFUA inngår felles leke- og oppholdsarealer og oppstillingsplasser for brannbil (forutsatt at de utformes som en integrert del av utomhusarealet og kan benyttes som leke- /oppholdsareal). Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i uteoppholdsareal. Trappe-/amfianlegg medregnes som MFUA. På felt B tillates MFUA medregnet selv om arealet ikke oppfyller romlighetsnormen fra utearealnormen.

Minst 60 % av MFUA skal være på terreng og/eller lokk på/over gateplan. Minst 20 % av MFUA skal være på felles takterrasser. MFUA skal oppfylles for planområdet som helhet og gårdsrommet på felt A og D og B skal være felles for gnr. 83 bnr. 1, 15, 33, 517, 518 (felt A, B, C, D, E og F).

1. mai skal 40 % av minimum MFUA på terreng være solbelyst til sammen 5 timer hvorav minst 2 timer mellom kl. 15 og kl. 20. 1. mai kl. 18 skal minimum 60 % av MFUA på takterrasser være solbelyst.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med et grønt preg. Det skal sikres tilstrekkelig jorddybde over parkeringskjeller og øvrig anlegg under terreng for å sikre variert vegetasjon og beplantning av utearealer. Minimum 20 % av MFUA på terreng skal ha en jorddybde på minimum 1 m (dette inkluderer 20 cm. drenslag).

Planen skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor (BGF). 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. Park innenfor planområdet inngår i tillegg til bygge- og anleggsområde i BGF-beregning. Blågrønn faktor skal oppfylles for bygge- og anleggsområdet og parkområdet som helhet.

Planen skal vektlegge gode uterom og høy kvalitet på disse. Det store gårdsrommet på felt A og D skal opparbeides som et frodig parkrom med en naturlig karakter. Som en del av overvannshåndteringen for området skal det etableres regnbed langs yttersidene av gårdsrommet. Langs regnbedene skal det være en stor grad av beplantning som vil bidra til å skape en frodig beplantningssone som en ramme rundt gårdsrommet. I tilknytning til regnbedene skal det tilrettelegges for opphold og i midten av gårdsrommet etableres det større, åpne flater, tilrettelagt for ulik aktivitet.

Det skal plantes hjemmehørende arter. Det skal velges tidligblomstrende arter for å hjelpe lokale insekter i en kritisk periode. Det skal plantes trær som skal kunne vokse seg store og gamle, ved å avsette plass til stor og vid krone samt stort jordvolum. Artsvalg, jordoppbygging mm som optimaliserer trærnes vekstvilkår og sikrer riktig drenering mm skal vurderes av arborist.

I gjennomsnitt skal min. 40 % av gavlveggenes fasadelengde på felt A, D, E og F (rundt det store gårdsrommet) beplantes med klatreplanter.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en landskapsplan. Landskapsplanen skal også vise en detaljert plan for beplantning.

Uteareal til kjøring, varelevering og parkering skal reduseres til det som er funksjonelt nødvendig. Utearealet som ikke benyttes til disse formål skal opparbeides som grøntareal. Kjørearealer og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy skal utformes slik at de fremstår som en integrert del av utearealet.

Det tillates ikke porter, gjerder, og andre stengsler som hindrer ferdsel og opphold.

Private uteoppholdsarealer tilknyttet den enkelte bolig skal skjermes/avgrenses fra offentlig vei og felles utearealer.

2.2.4 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon, tykkelse på vekstlag, opparbeidelse av oppholdsarealer, overvannshåndtering, avfallshåndtering, lekearealer, sykkelparkering, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og forstøtningsmurer. Planen skal også vise gangforbindelser, avkjørsler, atkomst og kjøreveier for utrykningskjøretøy.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Det tillates bygget ut i byggetrinn. Utearealene skal opparbeides samtidig med utbygging av tilliggende felt/byggetrinn, og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

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

2.2.5 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:

- Maks 35 % leiligheter med 35-50 m^2 BRA.
- Minimum 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter under 35 m^2. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og/eller nord-øst. Leilighetsfordelingen skal gjelde for planområdet som helhet.

2.2.6 Parkering

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

Bil: Fra 0,4 plasser til 0,6 plasser pr. 100 m^2 bolig.

Sykkel: 3 plasser per 100 m^2 bolig.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Det skal i tillegg etableres 6 sykkelparkeringsplasser pr. 10 årsverk i barnehage.

Alle parkeringsplasser skal legges i garasjeanlegg under terreng, som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Det skal ikke etableres bilparkeringsplasser for næring. Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Det skal legges til rette for lading av elbiler i parkeringsanlegget og 40 % av parkeringsplassene skal ha lademulighet, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for elbillading på et senere tidspunkt.

For boligene skal minst 50 % av sykkelplassene etableres innendørs, eventuelt i sykkelboder på terreng. Minst 5 % av sykkelparkeringsplasser innendørs skal være store nok for transport- og familiesykler. Det skal være muligheter for lading av el-sykler i kjeller. Tilknyttet areal for innendørs sykkelparkering skal det avsettes areal for vask og reparasjon av sykkel.

2.2.7 Støy

Det tillates bebyggelse i gul støysone under følgende forutsetninger:

Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, og minimum et soverom skal vende mot stille side.

Støy ved boenheter ensidig vendt mot gul støysone:

Fra og med 2.et. tillates 33 boliger, ensidig orientert mot gul støysone langs Sinsenveien dersom det kan tilbys balkonger/annet åpent volum med støynivå under 55 dB foran vindusåpninger for halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom i leilighetene. Forøvrig gjelder kommuneplanens bestemmelser om støy.

Det skal tilbys bruksmessige egnede private eller felles uteoppholdsarealer med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16.

2.2.8 Renovasjon

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

Plassering og dimensjonering skal forelegges renovasjonsetaten for uttalelse og skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.

2.2.9 Luftkvalitet

For best mulig luftkvalitet skal luftinntak til ventilasjonsanlegg legges så høyt som mulig og på øst- og sørøstsiden av bygningene. Det skal brukes partikkelfilter.

2.2.10 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg felt A, C, D, E og F

2.3.1 Høyder

Innenfor regulerte høydekoter skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 4,2 m under angitt maksimal gesimshøyde, og maks 28 meter over gjennomsnittlig, framtidig terrengnivå rundt bygget. Over skjæringen (mellom ytterveggens ytre flate og takflaten) tillates kun oppført parapet/brystning, takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg. Takoppbygg kan være inntil 4,2 m høye og ha en maksimal utstrekning på inntil 30 % av den samlete takflate.

Solfangere, vindavskjermingstiltak og lignende kan tillates oppført på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 2,8 m over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, og skal trekkes minimum 1,5 m inn fra fasadeliv.

Rekkverk for takterrasse (til boliger) kan bygges over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Rekkverk skal være transparente / ha åpen struktur/utførelse eller utføres som en del av bygningens helhetlige arkitektoniske uttrykk. På takterrasser tillates plantekar og annen møblering med høyde inntil 1,5 m over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, samt pergolaer med høyde inntil 2,2 m over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten.

2.3.2 Plassering

Det tillates utkragede balkonger. Balkonger kan krage utenfor byggegrense med inntil 2,5 m fra vegglivet innenfor formålsgrense. Balkongenes andel av fasadelengde skal utgjøre maks 70%. Det tillates innglassing av balkonger

2.4 Felt A og D - Boligbebyggelse

Felt A og D reguleres til boligformål.

I gårdsrommet på Felt A og D tillates det å benytte høydeforskjellen til etablering av et felleshus/drivhus/sykkelparkering eller lignende som integreres i terrenget. Dersom dette etableres skal det være i tilknytning til gang- og sykkelvei nr. 2 og det skal ha uteareal på tak. Felleshuset medregnes ikke i BRA bolig som grunnlag for beregning av MFUA.

2.5 Felt B – Boligbebyggelse

Bygg B på felt B skal ha en karakter som avviker fra de øvrige bygningene i materialitet og formspråk. Det skal etableres tak med skrå flater. Maks gesimshøyde skal være kote 146,00, og maks mønehøyde skal være kote 149. Mønet skal plasseres asymmetrisk for å ta hensyn til solforhold for uteareal mot nord på naboeiendom. Balkonger på bygg B tillates ikke å krage utover byggegrensen.

Det skal etableres fellesareal tilsvarende minimum 25 % av BRA av 1. etasje. Fellesarealet skal etableres i 1.etasje og det skal henvendes mot parken og gatetunet.

2.6 Felt E og F – Bolig/forretning/kontor/bevertning

Forretninger, kontor og bevertning tillates på gatenivå i plan 1 mot og med inngang fra Sinsenveien. Det tillates totalt maks 1400 m^2 oppført som annet enn boligbebyggelse. Av dette skal forretninger maks utgjøre 800 m^2 BRA og forretninger skal ikke være større enn 550 m^2 BRA pr. bruksenhet.

Vinduer til næringslokaler skal ha maksimum 20 % foliering, skal ikke være i mørkt glass og skal ha et inviterende uttrykk.

Langs hoveddelen av fasaden mot Sinsenveien skal det opparbeides en forhagesone på ca. 2 m bredde. Det tillates at sonen brytes opp med plasser foran inngangspartiene for sykkelparkering og opphold i tilknytning til innganger og eventuelle forretninger, kontor og bevertning.

Langs Sinsenveien tillates det etablert utkragede partier på inntil 2 meter fra veggliv. Det tillates at inntil 20 % av fasaden krager utover byggegrensen, men innenfor formålsgrensen.

Nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg skal utformes som en del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Tilhørende støttemurer og fallsikring skal utformes slik at de blir en naturlig del av grøntstrukturen.

2.7 Felt C – Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/barnehage

Det skal avsettes minimum 700 m^2 BRA til barnehage i bygg C. Det skal avsettes uteareal til minimum 72 barn og minimum 19,2 kvm MUA pr. barn (tilsvarende 80% av normen). Arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes som uteareal. Barnehagen skal plasseres i 1. og 2. etasje med inngang fra torget. 1. og 2. etasje på bygg C skal være inntrukket. Fri høyde under overdekte deler av barnehagens uteareal skal være minimum 6,5 m. Inntil 30 % av barnehagens uteareal tillates overdekket. Ved vår og høstjevndøgn skal solbelyst uteareal i barnehagen være minimum 50 % mellom kl. 09 og 15.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater, hovedsakelig i naturlige materialer, og det skal tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for grupper, på tomannshånd og individuelt. Uteoppholdsarealene skal i sin helhet gis et grønt preg. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboerne etter barnehagens åpningstid.

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

3.1 Fortau

Fortau skal være offentlig. Byggeplan for offentlig fortau skal forelegges Bymiljøetaten til godkjenning og sendes inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for første byggetrinn.

3.2 Torg

Området merket torg på plankartet er felles for gnr. 83 bnr. 1, 15, 33, 517, 518 og skal opparbeides allment tilgjengelig. Boligene i bygg som ligger med langsiden mot torget skal ha inngang fra torget. Torget skal suppleres med møblering for opphold, belysning og innslag av vann og/eller vegetasjon. Kunst eller lignende tillates forutsatt at god tilgjengelighet ivaretas. Torget skal utformes med god materialkvalitet i betong, gatestein eller annet belegg utenom asfalt. Det skal være en differanse i materialitet mellom

torget og gatetun og gang- og sykkelveier. Det tillates inntil 15 sykkelparkeringsplasser på torget, disse skal være forbeholdt barnehagen. Det tillates to biloppstillingsplasser for korttidsparkering på torget.

3.3 Gang-/sykkelvei

Gang- og sykkelveiene er felles for felt A, B, C, D, E og F og skal opparbeides som allment tilgjengelig areal og tillates ikke overdekte. Mot gang- og sykkelvei nr. 2 tillates det kun etablert balkonger mot gang- og sykkelveien på fasadene på felt A og F, og kun på de to øverste etasjene. Innenfor formål avsatt til gang- og sykkelvei nr. 1, 2 og 3 skal det etableres gang- og sykkelveier som vist på plankart. Gang- og sykkelvei nr.1 skal ha en bredde på minimum 4,5 m fra eiendomsgrensen i sør, nr.2 skal være minimum 5,5 m bred og nr. 3 minimum 3,5 m bred.

3.4 Gatetun

Gatetun skal være offentlig.

Gatetunet skal opparbeides med en helhetlig utforming og materialbruk. Hoveddekket skal utføres med god materialkvalitet og skal enten være betong, /belegg, gatestein eller annet belegg utenom asfalt.

Gatetunet skal utformes for lav kjørehastighet, og det skal etableres trafikksikkerhetstiltak. Kjørebanen skal ikke være rettlinjet, og det skal ikke være nivåforskjeller. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, fast møblering og installasjoner for lek. Det skal etableres minst 20 sykkeloppstillingsplasser. Det er ikke tillatt med biloppstilling i gatetunet.

Byggeplan skal forelegges Bymiljøetaten til godkjenning og sendes inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for første byggetrinn. Det skal samtidig foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten. Byggeplanen skal vise belegg, kotehøyder, trafikksikkerhetstiltak, sykkelparkering, faste utemøbler og installasjoner og eksisterende og nye trær, sammenheng og avgrensning mot videre trasé.

Sammen med søknad om gatetun skal det sendes inn belysningsplan.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Grønnstruktur – Park

4.1.1 Utforming

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

Parken skal fremstå med en overordnet grønn karakter, og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, som har mulighet til å vokse seg store. Det skal etableres naturhermende biotoper med variert og flersjiktet vegetasjon. Overvann skal brukes som et element for opplevelse og økologi i utformingen av utearealene.

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

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

Det skal etableres en forbindelse med hardt dekke og med minimum 3,5 m bredde gjennom parken fra interngate i nord, som vist i Veiledende plan for offentlige rom – Løren og 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.

4.1.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur – park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise eksisterende og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende boligbebyggelse.

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

5 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (pbl. §12-7)

5.1 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur – 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 hele den offentlige parken (Lille Løren Park) og Børsteveien fra Peter Møllers vei til Sinsenveien i målestokk 1:250
- en illustrasjonsplan for vann- og vegetasjonshåndtering for hele planområdet.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Opparbeidelse av tiltak utenfor planområdet:

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

- Løren Aktivitetspark med flerbrukshall på gnr. 124 / bnr. 199
- Sinsenveien fra Lørenveien til Dag Hammarskjølds vei.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Opparbeidelse av tiltak innenfor planområdet:

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A, D, E eller F skal fortau med gatetrær langs Sinsenveien være ferdig opparbeidet innenfor planområdet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 210 boliger skal barnehagen i felt C og uteområdet til barnehagen være ferdig opparbeidet.

Før det gis siste midlertidig brukstillatelse for det siste bygget av bygg, A1, B, C, eller F skal Gatetun være ferdig opparbeidet

Før det gis siste midlertidige brukstillatelse for det siste bygget av bygg E eller D skal midlertidig avkjørsel og nedkjøringsrampe mellom felt E og F fjernes.

Før det gis siste midlertidige brukstillatelse for det første bygget i felt B og felt C skal offentlig park (Lille Løren Park) være ferdig opparbeidet innenfor planområdet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg D og bygg E, skal Gang/sykkelveg 1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg A2 og bygg F, skal Gang-/sykkelveg 2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.

Blågrønne (vann- og vegetasjons-) tiltak skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble

egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.10.2021 sak 266.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.10.2021.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/08766-13	Hannah Waaler Koppang	03.02.2026

Adresse: Sinsenveien 47E, 47F, 47G, 49A, 49B, 49C, 49D, 49E, 49F
Eiendom: 83/546
Ansvarlig søker: VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltakshaver: SINSENVEIEN UTVIKLING AS

Ferdigattest – Sinsenveien 47 E-G - 49 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker med barnehage – Hus A1 og C – Lille Løren Park, mottatt 20.01.2026.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. 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.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 20.01.2026.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 27.06.2025.

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Aleksander Stein Engvoll
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
202218757_1_61_Plan_3_etasje_-_Hus_A1
202218757_40_12_Temaplan_-_Sikringsnett_barnehage
202218757_40_13_Temaplan_-_Blågrønn_faktor
202218757_40_14_Temaplan_-_Overvann
202218757_40_15_Temaplan_-_Snøoppplag
202218757_40_16_Temaplan_-_Brannplan
202218757_40_17_Temaplan_-_MUA_Barnehage
202218757_40_9_Landskapsplan
202218757_40_10_Snitt_D_og_E
202218757_40_11_Temaplan_-_Renovasjon
202218757_25_23_Fasade_nord_2_og_sør_2_hus_C
202218757_40_8_Utomhusplan
202218757_25_18_Snitt_B_hus_C
202218757_25_19_Fasade_øst_hus_C
202218757_25_20_Fasade_vest_hus_C
202218757_25_21_Fasade_nord_1_hus_C
202218757_25_22_Fasade_sør_1_hus_C
202218757_25_13_Plan_underetasje_hus_C
202218757_25_14_Plan_1__etasje_hus_C
202218757_25_15_Plan_2__etasje_hus_C
202218757_25_16_Plan_3__etasje_hus_C
202218757_25_17_Snitt_A_hus_C
202218757_1_79_Snitt_B_-_Hus_A1
202218757_1_82_Fasade_øst_-_Hus_A1
202218757_1_87_Fasade_vest_-_Hus_A1
202218757_1_95_Planteplan

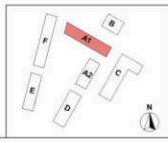
202218757_1_73_Plan_9_etasje_-_Hus_C
202218757_1_74_Takplan_-_Hus_A1
202218757_1_75_Takplan_-_Hus_C
202218757_1_76_Takplan_bygg_A1_og_C
202218757_1_77_Snitt_A_-_Hus_A1
202218757_1_68_Plan_6_etasje_-_Hus_C
202218757_1_69_Plan_7_etasje_-_Hus_A1
202218757_1_70_Plan_7_etasje_-_Hus_C
202218757_1_71_Plan_8_etasje_-_Hus_A1
202218757_1_72_Plan_8_etasje_-_Hus_C
202218757_1_63_Plan_4_etasje_-_Hus_A1
202218757_1_64_Plan_4_etasje_-_Hus_C
202218757_1_65_Plan_5_etasje_-_Hus_A1
202218757_1_66_Plan_5_etasje_-_Hus_C
202218757_1_67_Plan_6_etasje_-_Hus_A1
202218757_1_55_Plan_underetasje_-_Hus_A1
202218757_1_57_Plan_1_etasje_-_Hus_A1
202218757_1_59_Plan_2_etasje_-_Hus_A1

Mottakere:
VERSTO RÅDGIVNING AS, Geir Versto

Kopi til:
SINSENVEIEN UTVIKLING AS, Yngve Eliassen



1. Etasje



HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
St. Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

SELVAAG BOLIG

NORDR

Lille Løren Park - Hus A1

Adresse
0000 Sted
Gnr/Bnr/Festenr

HUS A1 Plan 1. Etasje

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AK	IZ	RAMMESØKNAD	21.12.2022	1:100, 1:200	A1-A20-01	

Melding til tinglysing

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI → 11.08.2025 Linus Ringstad

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

Løpenummer for forretning: 614851539
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
915155693	PROSJEKT BALLERUD AS		Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	83	546

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Form	le	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	546	0	1	60 / 10824	Bolig	n	Ja	Nei
0301	83	546	0	2	52 / 10824	Bolig	n	Ja	Nei
0301	83	546	0	3	35 / 10824	Bolig	n	Ja	Nei
0301	83	546	0	4	35 / 10824	Bolig	n	Ja	Nei
0301	83	546	0	5	52 / 10824	Boligseksjon		Ja	Nei
0301	83	546	0	6	88 / 10824	Boligseksjon		Nei	Nei
0301	83	546	0	7	56 / 10824	Boligseksjon		Ja	Nei
0301	83	546	0	8	89 / 10824	Boligseksjon		Ja	Nei
0301	83	546	0	9	51 / 10824	Boligseksjon		Ja	Nei
0301	83	546	0	10	41 / 10824	Boligseksjon		Ja	Nei
0301	83	546	0	11	53 / 10824	Boligseksjon		Ja	Nei
0301	83	546	0	12	52 / 10824	Boligseksjon		Ja	Nei
0301	83	546	0	13	60 / 10824	Boligseksjon		Ja	Nei
0301	83	546	0	14	52 / 10824	Boligseksjon		Ja	Nei
0301	83	546	0	15	35 / 10824	Boligseksjon		Ja	Nei
0301	83	546	0	16	35 / 10824	Boligseksjon		Ja	Nei
0301	83	546	0	17	52 / 10824	Boligseksjon		Ja	Nei
0301	83	546	0	18	88 / 10824	Boligseksjon		Nei	Nei
0301	83	546	0	19	56 / 10824	Boligseksjon		Ja	Nei

Doknr: 958987 Tinglyst: 18.08.2025 STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/958987/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:25
Side 1 av 40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	546	0	20	89 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	21	51 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	22	41 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	23	53 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	24	52 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	25	60 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	26	52 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	27	35 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	28	35 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	29	52 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	30	88 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	31	56 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	32	89 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	33	51 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	34	41 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	35	53 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	36	52 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	37	60 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	38	52 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	39	35 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	40	35 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	41	52 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	42	88 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	43	56 / 10824	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	546	0	44	89 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	45	51 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	46	41 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	47	53 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	48	52 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	49	60 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	50	52 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	51	35 / 10824	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	546	0	52	35 / 10824	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/958987/200

Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:25

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	546	0	53	52 / 10824	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	546	0	54	88 / 10824	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	546	0	55	56 / 10824	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	546	0	56	89 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	57	51 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	58	41 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	59	53 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	60	52 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	61	89 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	62	51 / 10824	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	546	0	63	41 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	64	53 / 10824	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	546	0	65	52 / 10824	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	83	546	0	66	82 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	67	36 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	68	80 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	69	72 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	70	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	71	85 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	72	71 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	73	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	74	87 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	75	37 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	76	51 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	77	36 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	78	80 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	79	85 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	80	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	81	85 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	82	84 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	83	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	84	87 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	85	37 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/958987/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:25

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	546	0	86	51 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	87	36 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	88	80 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	89	85 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	90	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	91	85 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	92	84 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	93	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	94	87 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	95	37 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	96	51 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	97	36 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	98	80 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	99	85 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	100	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	101	85 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	102	84 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	103	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	104	87 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	105	37 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	106	51 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	107	36 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	108	80 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	109	85 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	110	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	111	85 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	112	84 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	113	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	114	87 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	115	37 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	116	51 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	117	36 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	118	80 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/958987/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:25

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	546	0	119	85 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	120	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	121	85 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	122	84 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	123	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	124	87 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	125	99 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	126	111 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	127	99 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	128	111 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	129	59 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	130	55 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	131	59 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	132	98 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	133	37 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	134	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	135	55 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	136	59 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	137	98 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	138	37 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	139	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	140	55 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	141	61 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	142	98 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	143	37 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	144	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	145	55 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	146	61 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	147	98 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	148	37 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	149	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	150	55 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	151	61 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/958987/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:25

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	546	0	152	98 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	153	37 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	154	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	155	55 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	156	61 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	157	98 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	158	37 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	159	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	160	55 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	161	61 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	162	98 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	163	37 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	164	39 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	165	118 / 10824	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	546	0	166	889 / 10824	Næringsseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/958987/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:25

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

11.08.2025

RETT KOPI [redacted] LinUS Eiendomsforvaltning

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192 KJETIL ENGER
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
OBOS Eiendomsforvaltning AS	934 261 585		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 6666 St. Olavs plass,	0129	OSLO	22865860

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	83	546	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915 155 693	Prosjekt Ballerud AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
14/3 -2025	[signature]

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
14/3 -25	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
14/3-25 -Oslo		PAUL BØRSETH for Prosjekt Ballerud AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	83	546	

Dato	Underskrift	Stempel
17.6.25		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
14/3-25	

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
14/3-25	

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4

Gnr 83 Bnr 546 - Oslo kommune

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Seksjons-nummer

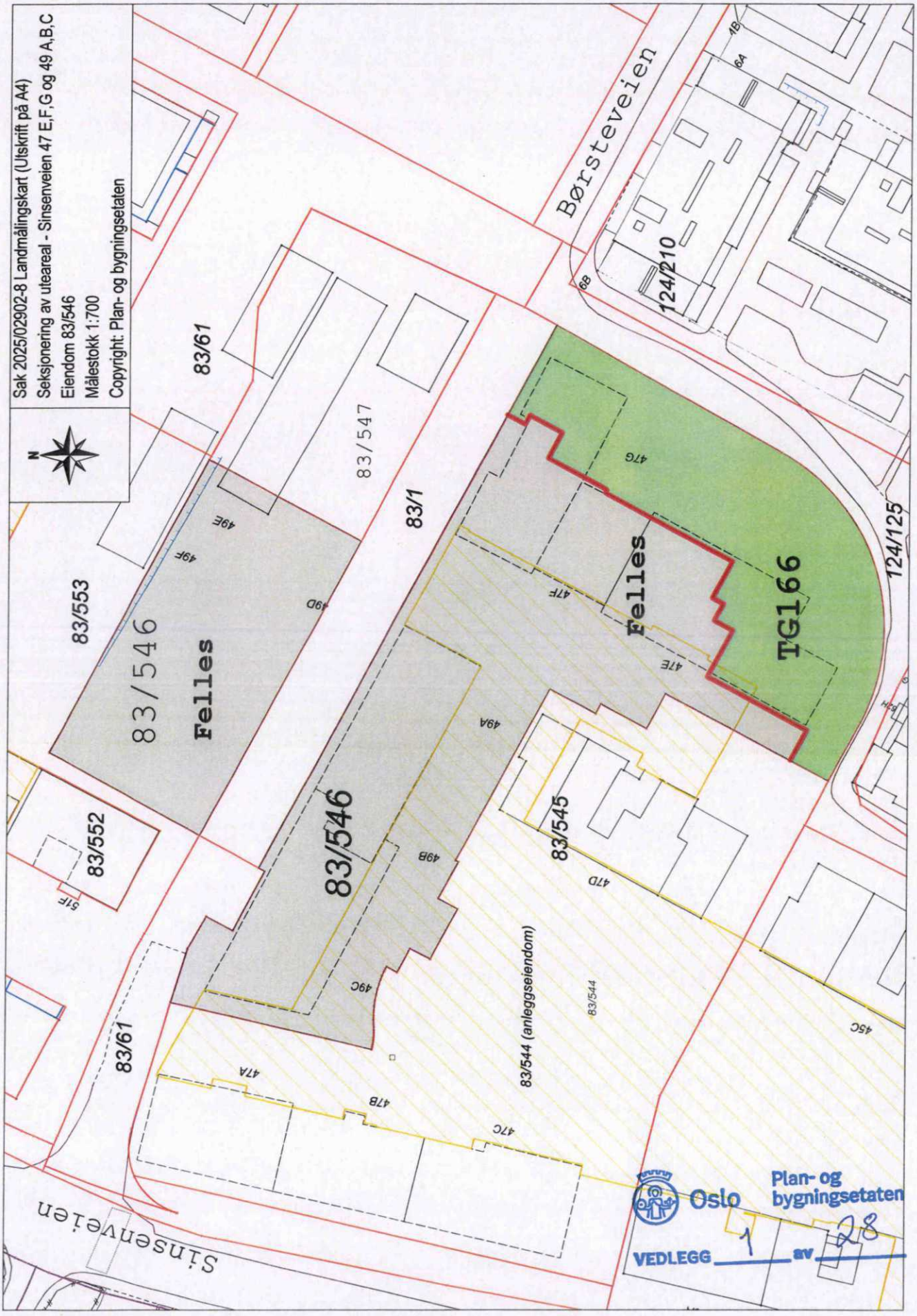
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

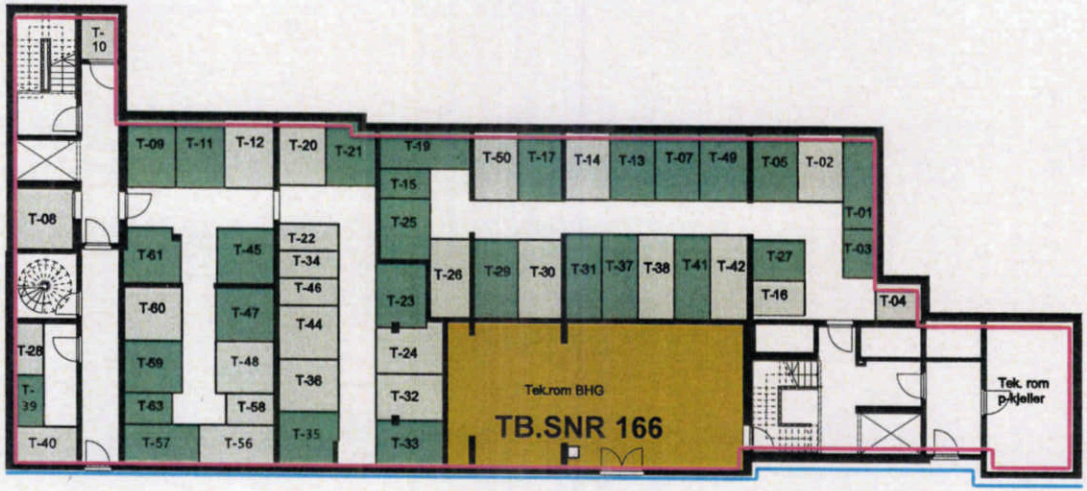
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	60	B	41	B	52	B	81	B	85	B	121	B	85	B	161	B	61	B
2	B	52	B	42	B	88	B	82	B	84	B	122	B	84	B	162	B	98	B
3	B	35	B	43	B	56		83	B	39	B	123	B	39	B	163	B	37	B
4	B	35	B	44	B	89	B	84	B	87	B	124	B	87	B	164	B	39	B
5	B	52	B	45	B	51	B	85	B	37	B	125	B	99	B	165	B	118	B
6	B	88		46	B	41	B	86	B	51	B	126	B	111	B	166	N	889	BG
7	B	56	B	47	B	53	B	87	B	36	B	127	B	99	B				
8	B	89	B	48	B	52	B	88	B	80	B	128	B	111	B				
9	B	51	B	49	B	60	B	89	B	85	B	129	B	59	B				
10	B	41	B	50	B	52	B	90	B	39	B	130	B	55	B				
11	B	53	B	51	B	35		91	B	85	B	131	B	59	B				
12	B	52	B	52	B	35		92	B	84	B	132	B	98	B				
13	B	60	B	53	B	52		93	B	39	B	133	B	37	B				
14	B	52	B	54	B	88		94	B	87	B	134	B	39	B				
15	B	35	B	55	B	56		95	B	37	B	135	B	55	B				
16	B	35	B	56	B	89	B	96	B	51	B	136	B	59	B				
17	B	52	B	57	B	51	B	97	B	36	B	137	B	98	B				
18	B	88		58	B	41	B	98	B	80	B	138	B	37	B				
19	B	56	B	59	B	53	B	99	B	85	B	139	B	39	B				
20	B	89	B	60	B	52	B	100	B	39	B	140	B	55	B				
21	B	51	B	61	B	89	B	101	B	85	B	141	B	61	B				
22	B	41	B	62	B	51		102	B	84	B	142	B	98	B				
23	B	53	B	63	B	41	B	103	B	39	B	143	B	37	B				
24	B	52	B	64	B	53		104	B	87	B	144	B	39	B				
25	B	60	B	65	B	52		105	B	37	B	145	B	55	B				
26	B	52	B	66	B	82	B	106	B	51	B	146	B	61	B				
27	B	35	B	67	B	36	B	107	B	36	B	147	B	98	B				
28	B	35	B	68	B	80	B	108	B	80	B	148	B	37	B				
29	B	52	B	69	B	72	B	109	B	85	B	149	B	39	B				
30	B	88	B	70	B	39	B	110	B	39	B	150	B	55	B				
31	B	56	B	71	B	85	B	111	B	85	B	151	B	61	B				
32	B	89	B	72	B	71	B	112	B	84	B	152	B	98	B				
33	B	51	B	73	B	39	B	113	B	39	B	153	B	37	B				
34	B	41	B	74	B	87	B	114	B	87	B	154	B	39	B				
35	B	53	B	75	B	37	B	115	B	37	B	155	B	55	B				
36	B	52	B	76	B	51	B	116	B	51	B	156	B	61	B				
37	B	60	B	77	B	36	B	117	B	36	B	157	B	98	B				
38	B	52	B	78	B	80	B	118	B	80	B	158	B	37	B				
39	B	35	B	79	B	85	B	119	B	85	B	159	B	39	B				
40	B	35	B	80	B	39	B	120	B	39	B	160	B	55	B				
Sum tellere:				10 824		Nevner =		10 824											

Dato	Innsenderens underskrift	PAUL BØRSETH for Prosjekt Ballerud AS
14/3-25		


Sak 2025/02902-8 Landmålingskart (Utskrift på A4)
Seksjonering av uteareal - Sinsenveien 47 E,F,G og 49 A,B,C
Eiendom 83/546
Målestokk 1:700
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
Børsteveien
Sinsenveien
83/61
83/547
83/1
83/553
83/546
Felles
83/552
83/545
83/544 (anleggseiendom)
124/210
124/125
TG166
Felles
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 av 28

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/958987/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:25

Sinsenveien 47 E-F-G
Gnr. Bnr: 83/546



Plan kjeller

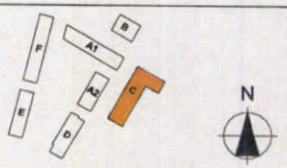
NÆRINGSSEKSJON
ANLEGGSDEIENDOM
SAMEIE
Tillegsdel bolig T-XX

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 2 av 28

HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG NORDR

ENTREPRENØR
VEIDEKKE

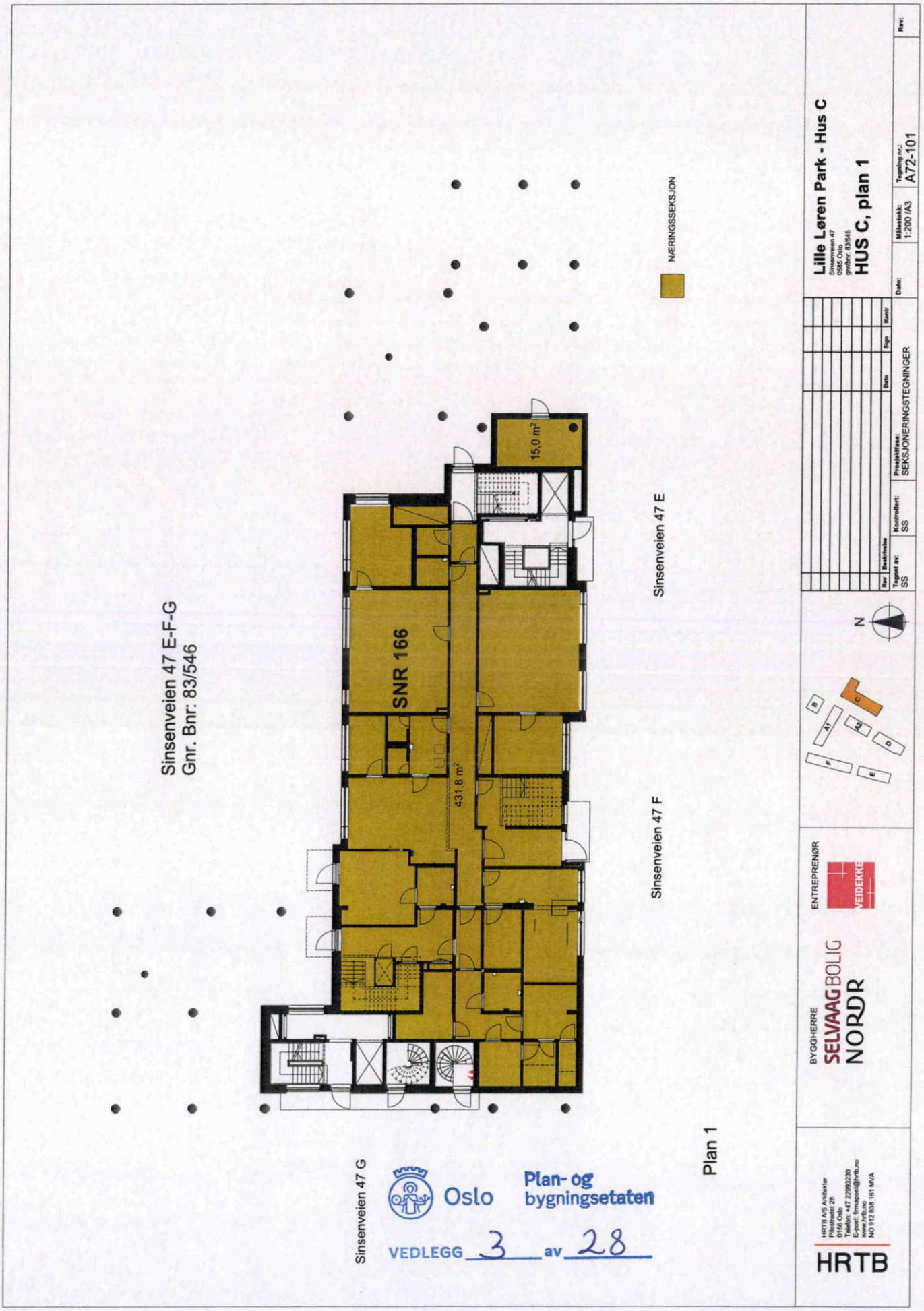


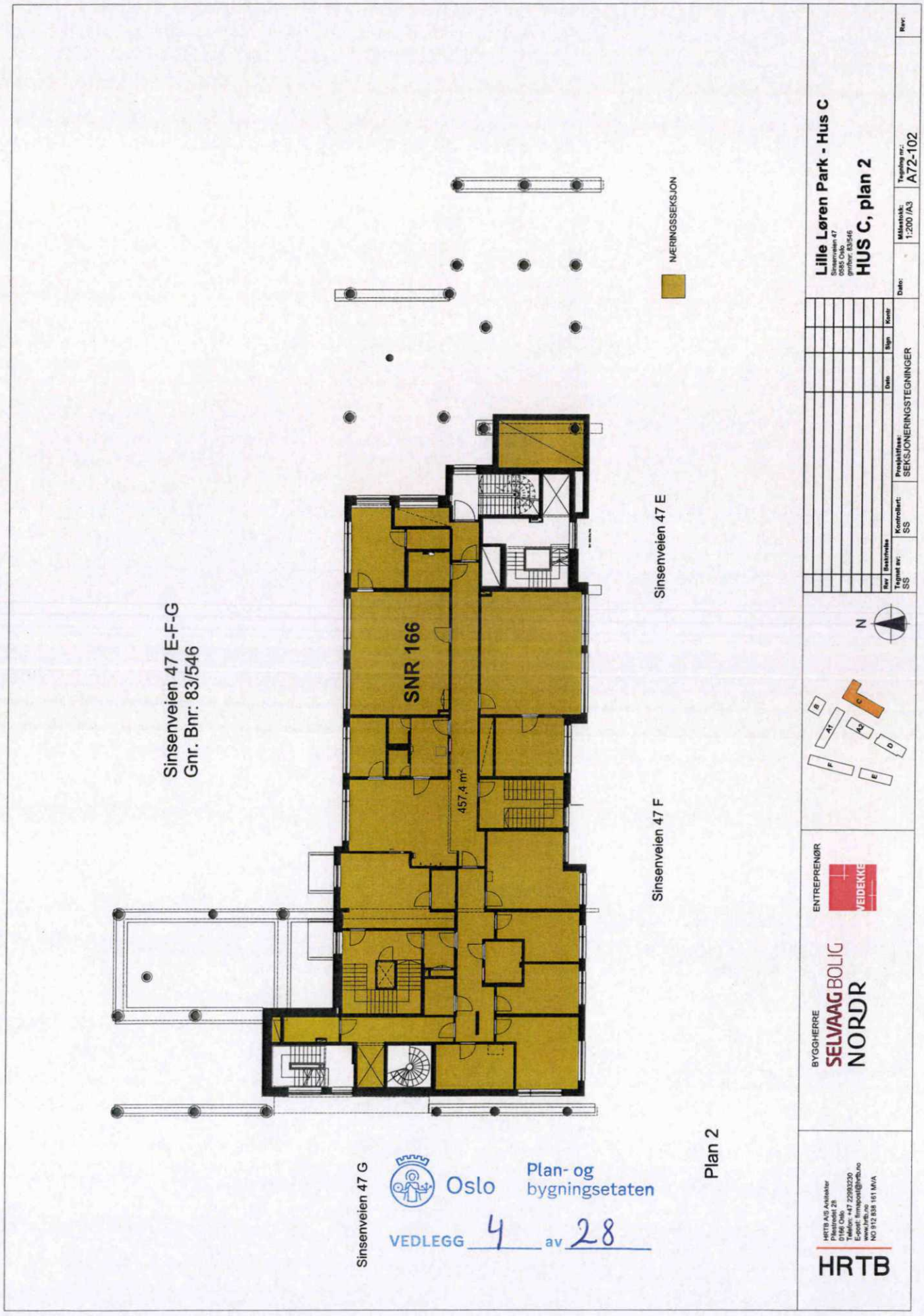
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

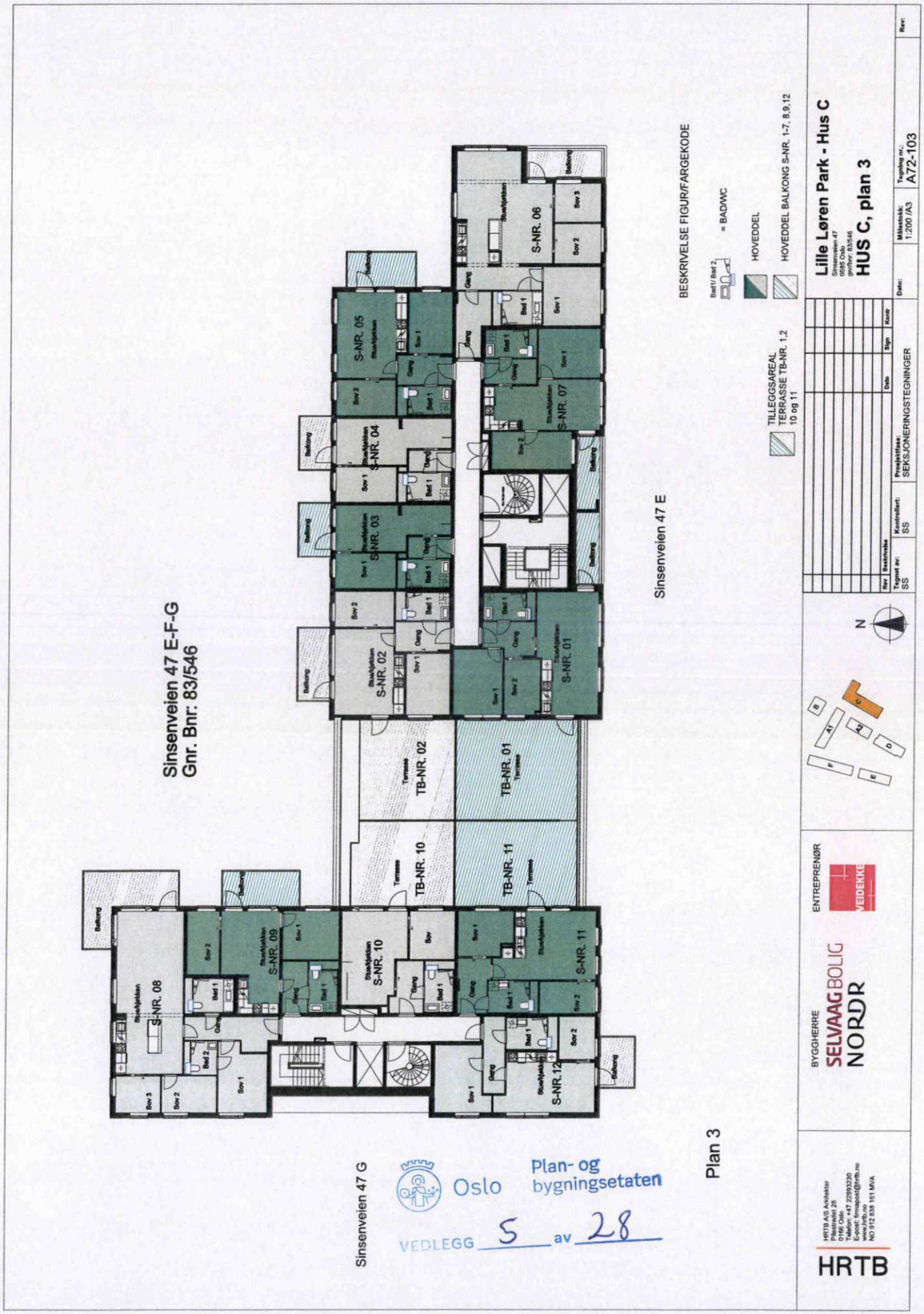
Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
SS	SS	SEKSJONERINGSTEGNINGER		1:200 /A3	A72-100	

Lille Løren Park - Hus C
Sinsenveien 47
0585 Oslo
gnr/bnr: 83/546

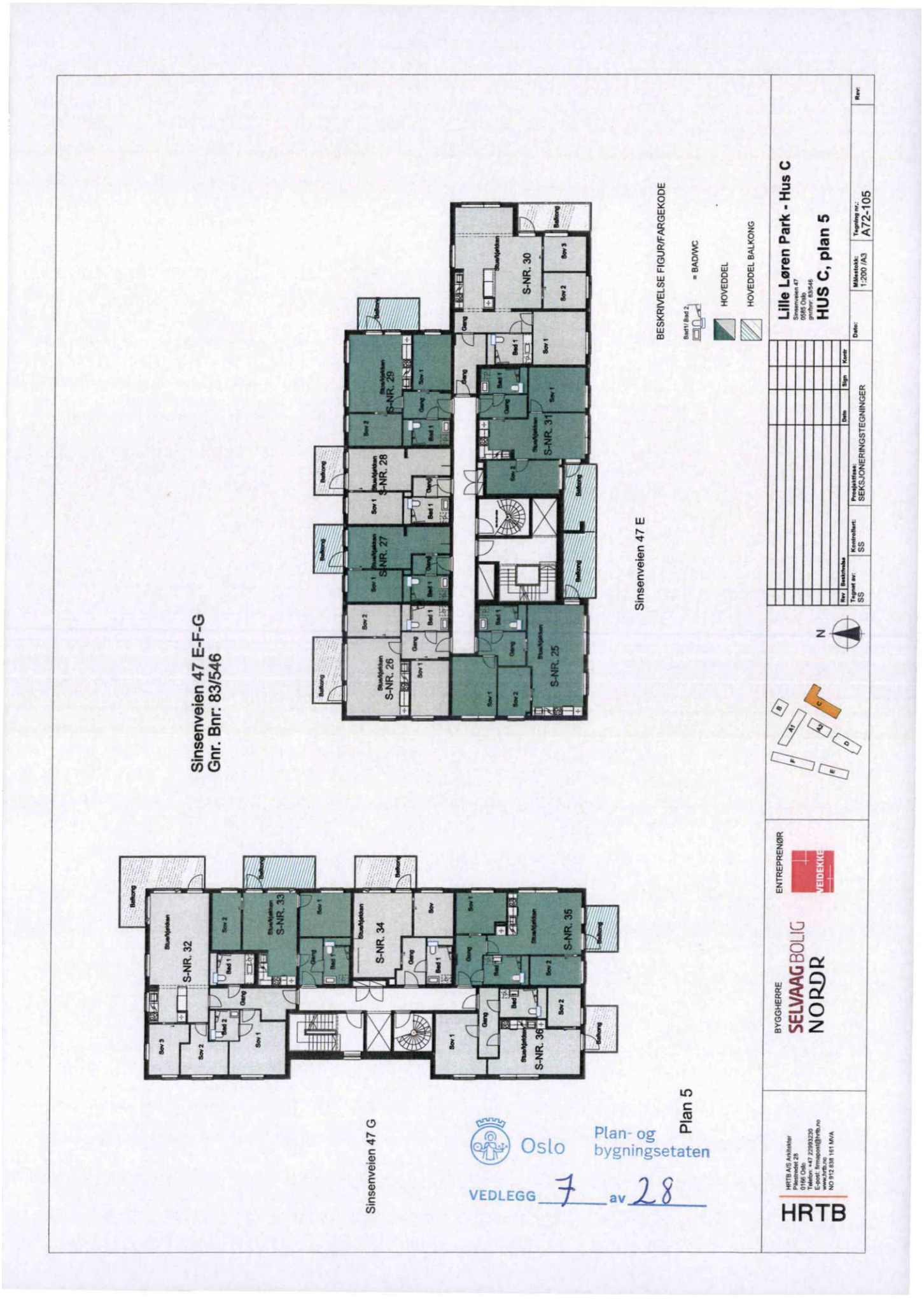
HUS C, plan kjeller


Sinsenveien 47 E-F-G
Gnr. Bnr: 83/546
SNR 166
15,0 m²
431,8 m²
NÆRINGSSEKSJON
Sinsenveien 47 E
Sinsenveien 47 F
Sinsenveien 47 G
Plan 1
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 3 av 28
BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG NORDR
ENTREPRENØR
VEIDEKKE
HRTB
Lille Løren Park - Hus C
HUS C, plan 1
Tegning nr.: A72-101
Målestokk: 1:200 /A3
Prosjektfase: SEKSJONERINGSTEGNINGER
Tegnet av: SS
Kontrollert: SS


Sinsenveien 47 E-F-G
Gnr. Bnr: 83/546
SNR 166
457.4 m²
NÆRINGSSEKSJON
Sinsenveien 47 E
Sinsenveien 47 F
Sinsenveien 47 G
Plan 2
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 4 av 28
Lille Løren Park - Hus C
HUS C, plan 2
SEKSJONERINGSTEGNINGER
A72-102
1:200 /A3
SS
BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG NORDR
ENTREPRENØR
VEIDEKKE
HRTB

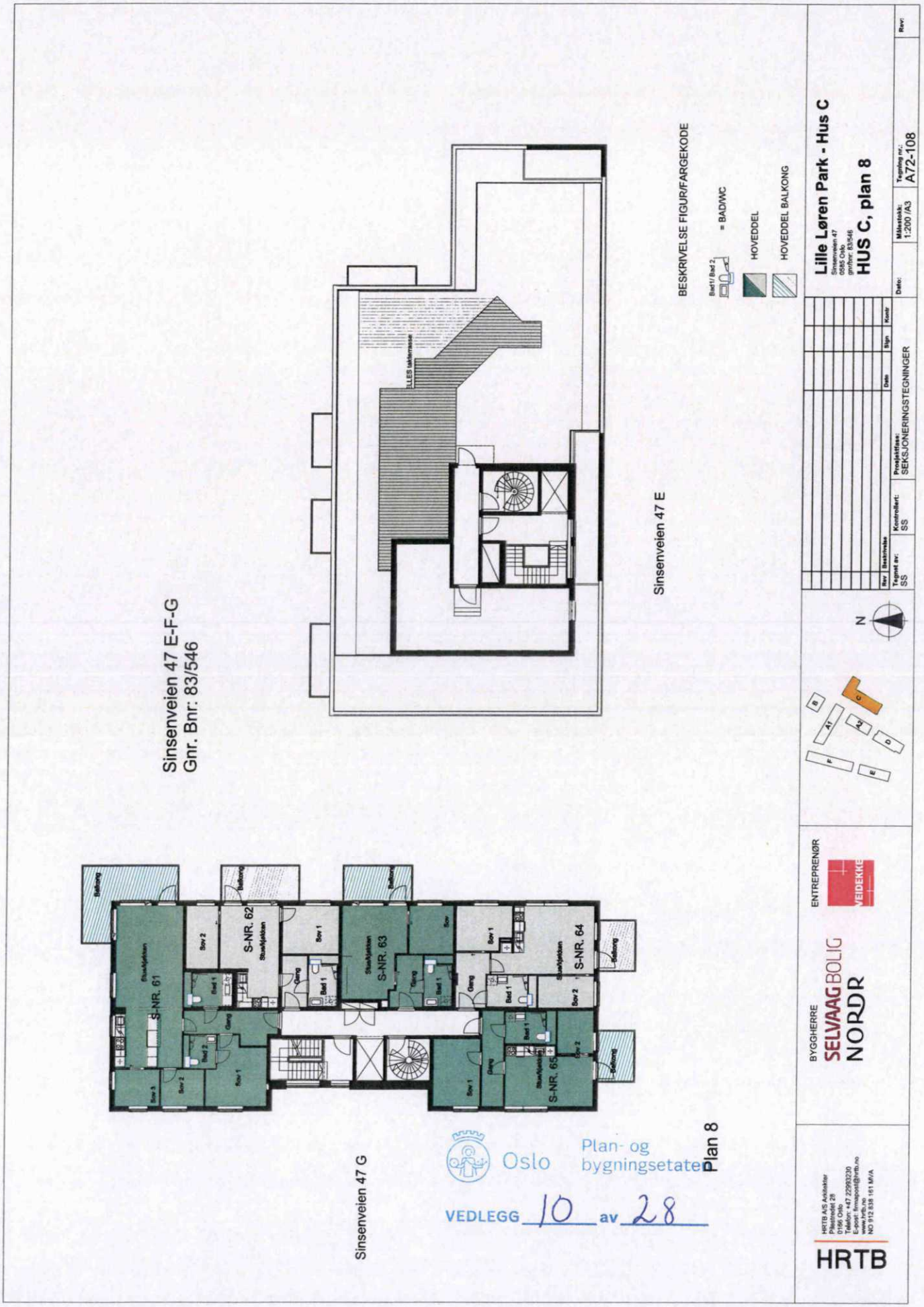

Sinsenveien 47 E-F-G
Gnr. Bnr: 83/546
Sinsenveien 47 E
Sinsenveien 47 G
Plan 3
BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE
Bad1/ Bad 2 = BAD/WC
HOVEDDEL
HOVEDDEL BALKONG S-NR. 1-7, 8,9,12
TILLEGGSAREAL TERRASSE TB-NR. 1,2 10 og 11
S-NR. 01
S-NR. 02
S-NR. 03
S-NR. 04
S-NR. 05
S-NR. 06
S-NR. 07
S-NR. 08
S-NR. 09
S-NR. 10
S-NR. 11
S-NR.12
TB-NR. 01
TB-NR. 02
TB-NR. 10
TB-NR. 11
Lille Løren Park - Hus C
HUS C, plan 3
Tegnet av: SS
Kontrollert: SS
Prosjektfase: SEKSJONERINGSTEGNINGER
Målestokk: 1:200 /A3
Tegning nr.: A72-103
BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG NORDR
ENTREPRENØR
VEIDEKKE
HRTB
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 5 av 28


Sinsenveien 47 E-F-G
Gnr. Bnr: 83/546
Sinsenveien 47 E
Sinsenveien 47 G
Plan 4
BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE
= BAD/WC
HOVEDDEL
HOVEDDEL BALKONG
S-NR. 13
S-NR. 14
S-NR. 15
S-NR. 16
S-NR. 17
S-NR. 18
S-NR. 19
S-NR. 20
S-NR. 21
S-NR. 22
S-NR. 23
S-NR. 24
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 6 av 28
BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG NORDR
ENTREPRENØR
VEIDEKKE
Lille Løren Park - Hus C
HUS C, plan 4
Prosjektfase: SEKSJONERINGSTEGNINGER
Tegnet av: SS
Kontrollert: SS
Målestokk: 1:200 /A3
Tegning nr.: A72-104
HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon +47 22993220
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA


Sinsenveien 47 E-F-G
Gnr. Bnr: 83/546
Sinsenveien 47 E
Sinsenveien 47 G
Plan 5
S-NR. 30
S-NR. 29
S-NR. 31
S-NR. 28
S-NR. 27
S-NR. 26
S-NR. 25
S-NR. 32
S-NR. 33
S-NR. 34
S-NR. 35
S-NR. 36
BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE
= BAD/WC
HOVEDDEL
HOVEDDEL BALKONG
Lille Løren Park - Hus C
HUS C, plan 5
Prosjektfase: SEKSJONERINGSTEGNINGER
Målestokk: 1:200 /A3
Tegning nr.: A72-105
BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG NORDR
ENTREPRENØR
VEIDEKKE
HRTB
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 7 av 28


Sinsenveien 47 E-F-G
Gnr. Bnr: 83/546
Sinsenveien 47 E
Sinsenveien 47 G
Plan 6
BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE
= BAD/WC
HOVEDDEL
HOVEDDEL BALKONG
Lille Løren Park - Hus C
HUS C, plan 6
SEKSJONERINGSTEGNINGER
A72-106
1:200 /A3
BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG NORDR
ENTREPRENØR
VEIDEKKE
HRTB
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 8 av 28


Sinsenveien 47 E-F-G
Gnr. Bnr: 83/546
Sinsenveien 47 E
Sinsenveien 47 G
S-NR. 49
S-NR. 50
S-NR. 51
S-NR. 52
S-NR. 53
S-NR. 54
S-NR. 55
S-NR. 56
S-NR. 57
S-NR. 58
S-NR. 59
S-NR. 60
BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE
= BAD/WC
HOVEDDEL
HOVEDDEL BALKONG
Lille Løren Park - Hus C
HUS C, plan 7
Plan 7
SEKSJONERINGSTEGNINGER
A72-107
1:200 /A3
BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG NORDR
ENTREPRENØR
VEIDEKKE
HRTB
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 9 av 28

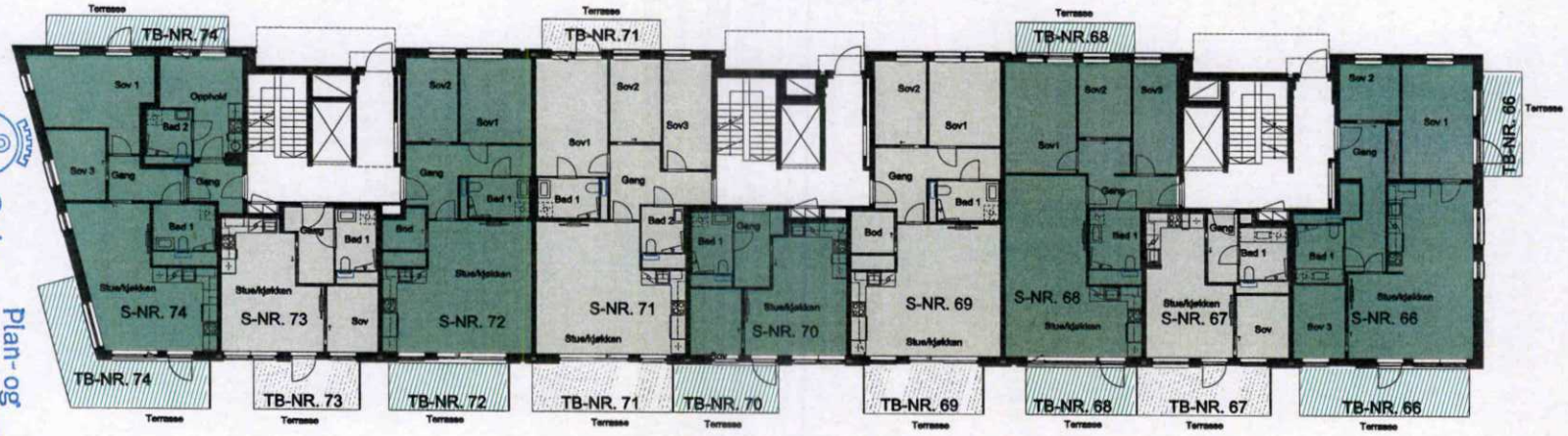

Sinsenveien 47 E-F-G
Gnr. Bnr: 83/546
Sinsenveien 47 E
Sinsenveien 47 G
Plan 8
BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE
= BAD/WC
HOVEDDEL
HOVEDDEL BALKONG
Lille Løren Park - Hus C
HUS C, plan 8
A72-108
SEKSJONERINGSTEGNINGER
SELVAAG BOLIG NORDR
ENTREPRENØR
HRTB
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 10 av 28


Sinsenveien 49 A-C Gnr. Bnr: 83/546
Sinsenveien 49 A
Sinsenveien 49 B
Sinsenveien 49 C
Tek. rom
Sykkelparkering
Sykkelparkering
NB:
Bod T-117 tilhører leilighet 307, seksjonsnummer 117 i oppgang A.
HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Rådhusgt. 28
0158 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post:
firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161
Tegnet av: SS
Kontrollert: SS
Prosjektfase: Seksjoneringstegning
Dato: 26.09.2024
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: A72-100
Rev:
Byggherre: SELVAAG BOLIG
NORDR
Lille Løren Park -
LILLELØRENPARK
HUS A1_Plan Kjeller
ANLEGGSDEIENDO
M SAMEIE
TILLEGGSDELDEL
BYGNING T-XX (bod)
11 av 28

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/958987/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:25

Sinsenveien 49 A-C
Gnr. Bnr: 83/546

Sinsenveien 49 C | Sinsenveien 49 B | Sinsenveien 49 A



Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 12 av 28

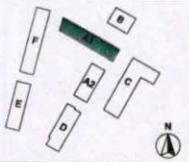
Plan 1

BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE

Bad1/ Bad 2 = BAD/WC

HOVEDDEL

TILLEGGSAREAL BYGNING TB-XXX (Bebygd markterrasse)



HRTB

HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

LILLELØRENPARK

HUS A1, Plan 1

Byggherre: SELVAAG BOLIG NORDR
Lille Løren Park - Hus A1
Sinsenveien 45 m.fl
0585 Oslo
83/15 m.fl

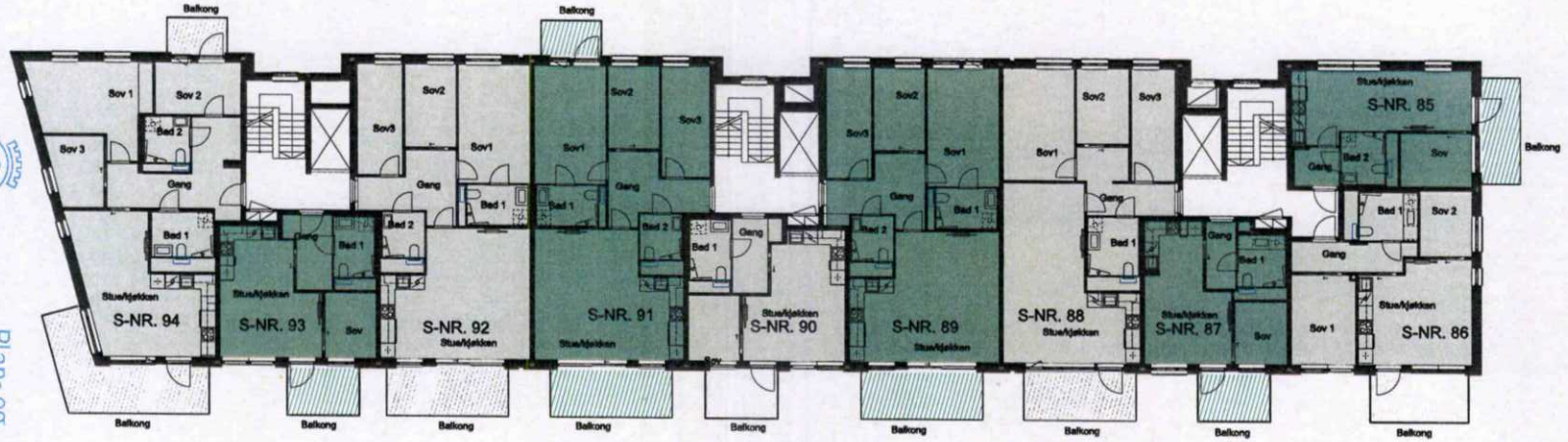
Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
SS	SS	Seksjoneringstegning	26.09.2024	1:200 /A4	A72-101	


Sinsenveien 49 A-C
Gnr. Bnr: 83/546
Sinsenveien 49 A
Sinsenveien 49 B
Sinsenveien 49 C
S-NR. 75
S-NR. 76
S-NR. 77
S-NR. 78
S-NR. 79
S-NR. 80
S-NR. 81
S-NR. 82
S-NR. 83
S-NR. 84
Balkong
Plan 2
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 13 av 28
HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Tegnet av: SS
Kontrollert: SS
Prosjektfase: Seksjoneringstegning
Dato: 26.09.2024
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: A72-102
Rev:
Byggherre:
SELVAAG BOLIG
NORDR
Lille Larsen Park 1 Hus A1
Sinsenveien 45 m.fl
0585 Oslo
83/15 m.fl
LILLELØRENPARK
HUS A1, Plan 2
BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE
= BAD/WC
HOVEDDEL
HOVEDDEL - Balkong

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/958987/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:25

Sinsenveien 49 A-C
Gnr. Bnr: 83/546

Sinsenveien 49 C | Sinsenveien 49 B | Sinsenveien 49 A



Plan 3

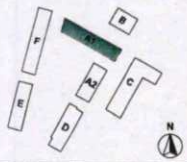
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 14 av 28

BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE

Bad1/ Bad 2 = BAD/WC

HOVEDDEL

TILLEGGSAREAL BYGNING TB-XXX (Bebygd markterrasse)



HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

LILLELØRENPARK
HUS A1, Plan 3

Byggherre: SELVAAG BOLIG NORDR
Lille Løren Park - Hus A1
Sinsenveien 45 m.fl
0585 Oslo
83/15 m.fl

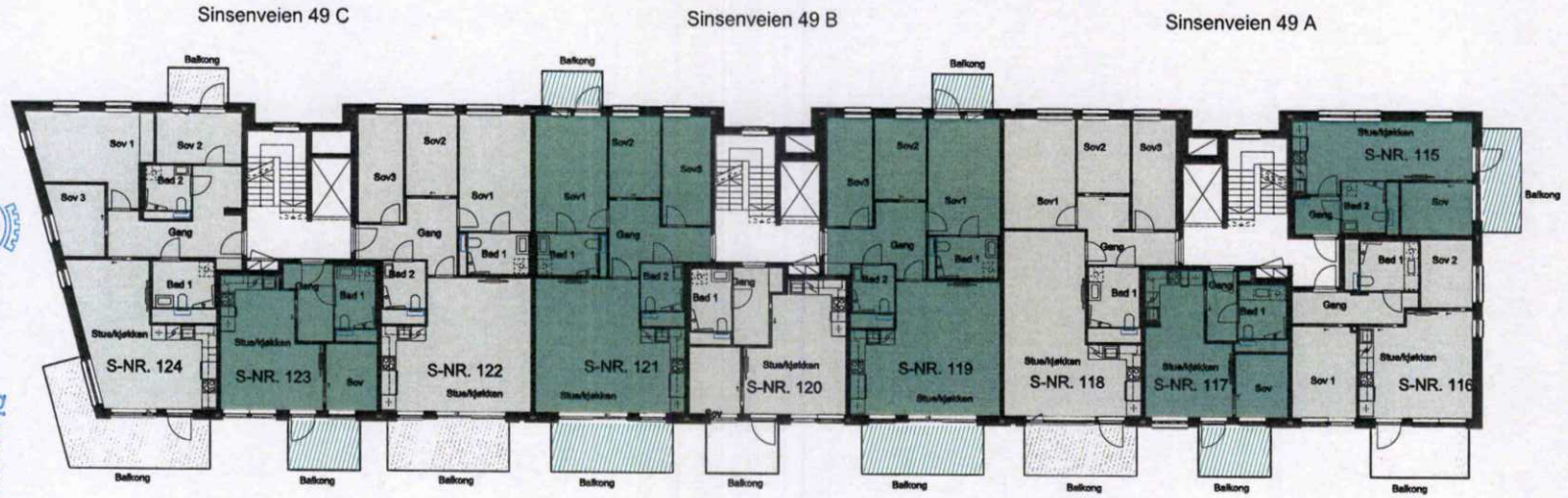
Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
SS	SS	Seksjoneringstegning	26.09.2024	1:200 /A4	A72-103	


Sinsenveien 49 A-C
Gnr. Bnr: 83/546
Sinsenveien 49 A
Sinsenveien 49 B
Sinsenveien 49 C
S-NR. 95
S-NR. 96
S-NR. 97
S-NR. 98
S-NR. 99
S-NR. 100
S-NR. 101
S-NR. 102
S-NR. 103
S-NR. 104
Plan 4
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 15 av 28
BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE
= BAD/WC
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL BYGNING TB-XXX (Bebygd markterrasse)
HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Tegnet av: SS
Kontrollert: SS
Prosjektfase: Seksjoneringstegning
Dato: 26.09.2024
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: A72-104
Rev:
Byggherre:
SELVAAG BOLIG
NORDR
Lille Løren Park - Hus A1
Sinsenveien 45 m.fl.
0585 Oslo
83/15 m.fl
LILLELØRENPARK
HUS A1, Plan 4


Sinsenveien 49 A-C
Gnr. Bnr: 83/546
Sinsenveien 49 A
Sinsenveien 49 B
Sinsenveien 49 C
S-NR. 105
S-NR. 106
S-NR. 107
S-NR. 108
S-NR. 109
S-NR. 110
S-NR. 111
S-NR. 112
S-NR. 113
S-NR. 114
Plan 5
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 16 av 28
BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE
= BAD/WC
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL BYGNING TB-XXX (Bebygd markterrasse)
HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Tegnet av: SS
Kontrollert: SS
Prosjektfase: Seksjoneringstegning
Date: 26.09.2024
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: A72-105
Rev:
Byggherre:
SELVAAG BOLIG
NORDR
Lille Lørenskog - Hus A1
Sinsenveien 45 m.fl
0580 Oslo
83/15 m.fl
LILLELØRENPARK
HUS A1, Plan 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/58987/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:25

Sinsenveien 49 A-C
Gnr. Bnr: 83/546



Plan 6

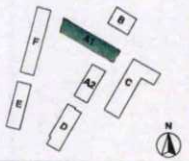
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 17 av 28

BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE

Bad1/ Bad 2 = BAD/WC

HOVEDDEL

TILLEGGSAREAL



HRTB

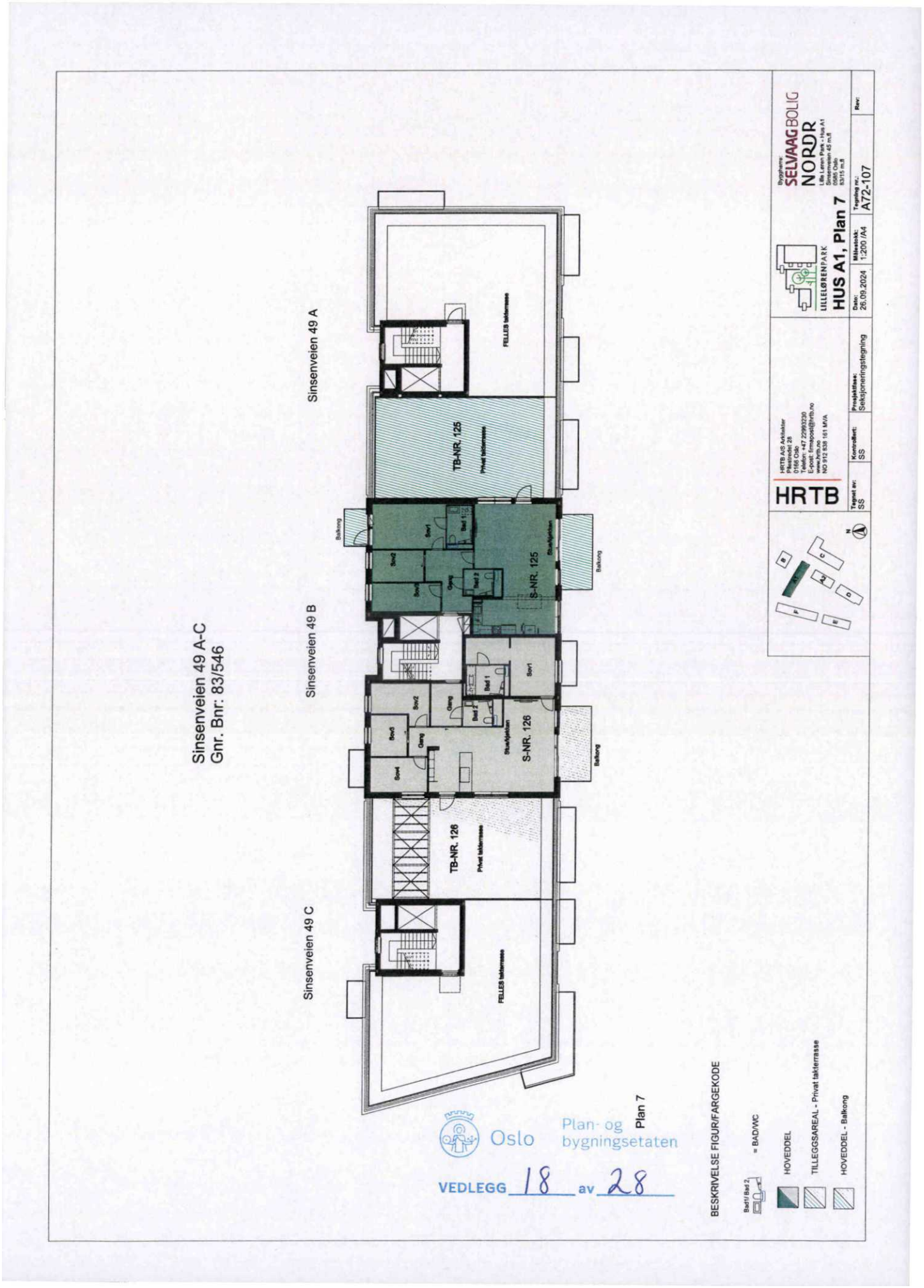
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

LILLELØRENPARK

HUS A1, Plan 6

Byggherre:
SELVAAG BOLIG NORDR
Lille Løren Park - Hus A1
Sinsenveien 45 m.fl
0585 Oslo
83/15 m.fl

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
SS	SS	Seksjoneringstegning	26.09.2024	1:200 /A4	A72-106	

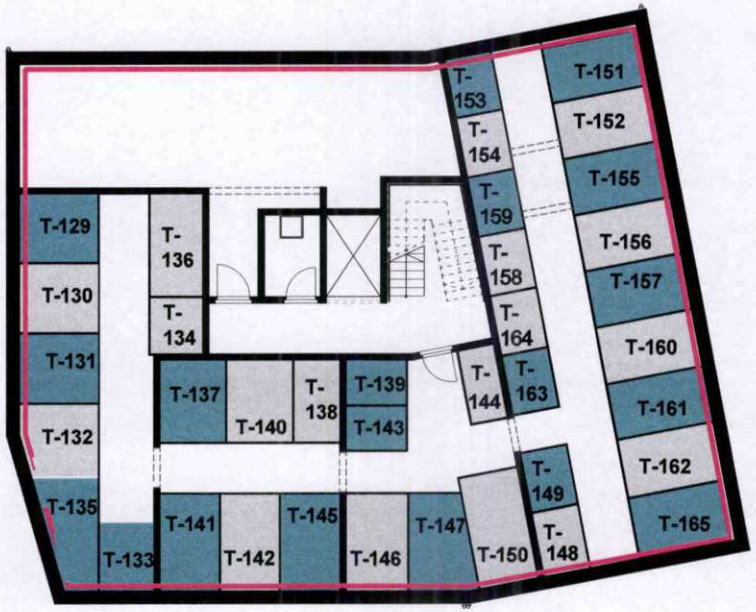

Sinsenveien 49 A-C
Gnr. Bnr: 83/546
Sinsenveien 49 A
Sinsenveien 49 B
Sinsenveien 49 C
TB-NR. 125
S-NR. 125
S-NR. 126
TB-NR. 126
FELLES takterrasse
Privat takterrasse
Balkong
Stue/kjøkken
Gang
Bad 1
Bad 2
Bad 3
Sov1
Sov2
Sov3
HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993720
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Tegnet av: SS
Kontrollert: SS
Prosjektfase: Seksjoneringstegning
Dato: 26.09.2024
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: A72-107
Rev:
Byggherre: SELVAAG BOLIG NORDR
Lille Lørenfaret 45 m.fl
0585 Oslo
83/15 m.fl
LILLELØRENPARK
HUS A1, Plan 7
Plan 7
BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE
= BAD/WC
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL - Privat takterrasse
HOVEDDEL - Balkong
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 18 av 28


Sinsenveien 49 A-C
Gnr. Bnr: 83/546
Sinsenveien 49 A
Sinsenveien 49 B
Sinsenveien 49 C
S-NR. 127
S-NR. 128
Balkong
Bad 1
Bad 2
Bad3
Bad4
Bod1
Bod2
Bod3
Bod4
Gang
Stuekjøkken
Plan 8
BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE
= BAD/WC
HOVEDDEL
HOVEDDEL BALKONG
HRTB
HRTB AS Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Tegnet av: SS
Kontrollert: SS
Prosjektfase: Seksjoneringstegning
Dato: 26.09.2024
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: A72-108
Rev:
Byggherre:
SELVAAG BOLIG
NORDR
LILLELØRENPARK
HUS A1, Plan 8
Lille Lørenn Park - Hus A1
Sinsenveien 45 m.fl
0580 Oslo
83/546 m.fl
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 19 av 28

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/958987/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:25

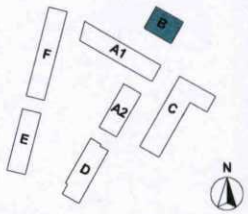
Sinsenveien 49 D, E,F
Gnr. Bnr: 83/546



20 av 28

Kjeller

TILLEGGSDEL
BYGNING BOD



HRTB

HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

LILLELØRENPARK

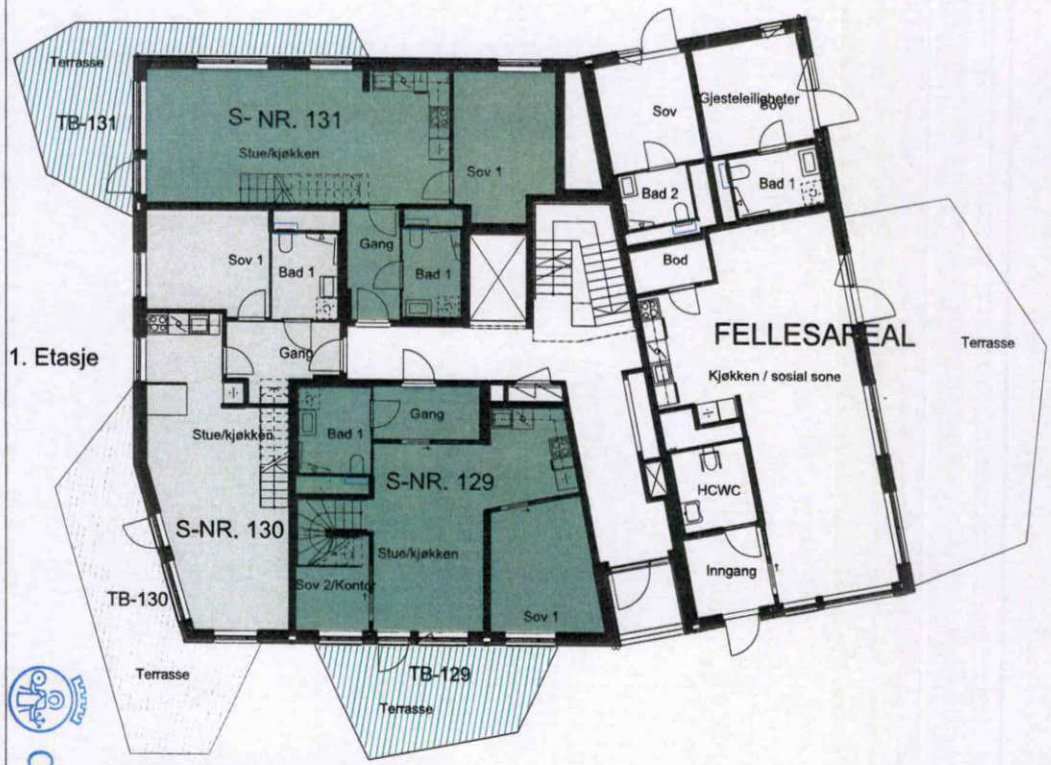
HUS B, Kjeller

Byggherre:
SELVAAG BOLIG NORDR
Lille Løren Park - Hus B
Sinsenveien 49
0585 Oslo
Gnr/Bnr.: 83/546

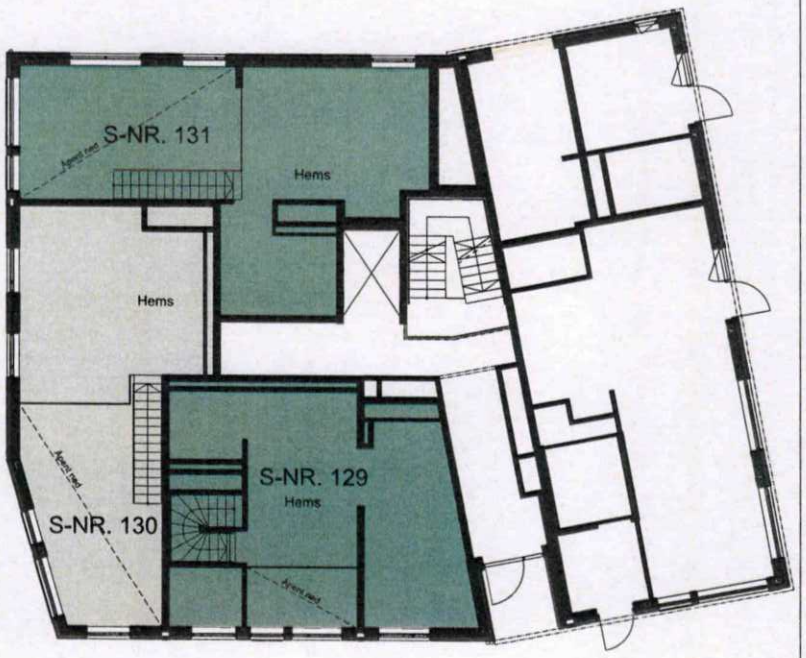
Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
SS	SS	Seksjoneringstegning	26.09.2024	1:200 /A4	A72-100	

Side 32 av 40

Sinsenveien 49 A-C
Gnr. Bnr: 83/546



1. Etasje



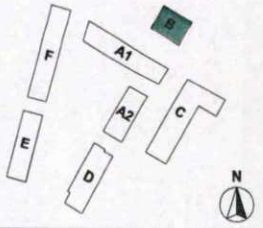
1. Etasje - Hems

BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE

Bad1/ Bad 2 = BAD/WC

HOVEDDEL

TILLEGGSAREAL BYGNING TB- XX



HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

LILLELØRENPARK

HUS B, Plan 1

Byggherre:
SELVAAG BOLIG NORDR
Lille Løren Park - Hus B
Sinsenveien 49
0585 Oslo
Gnr/Bnr.: 83/546

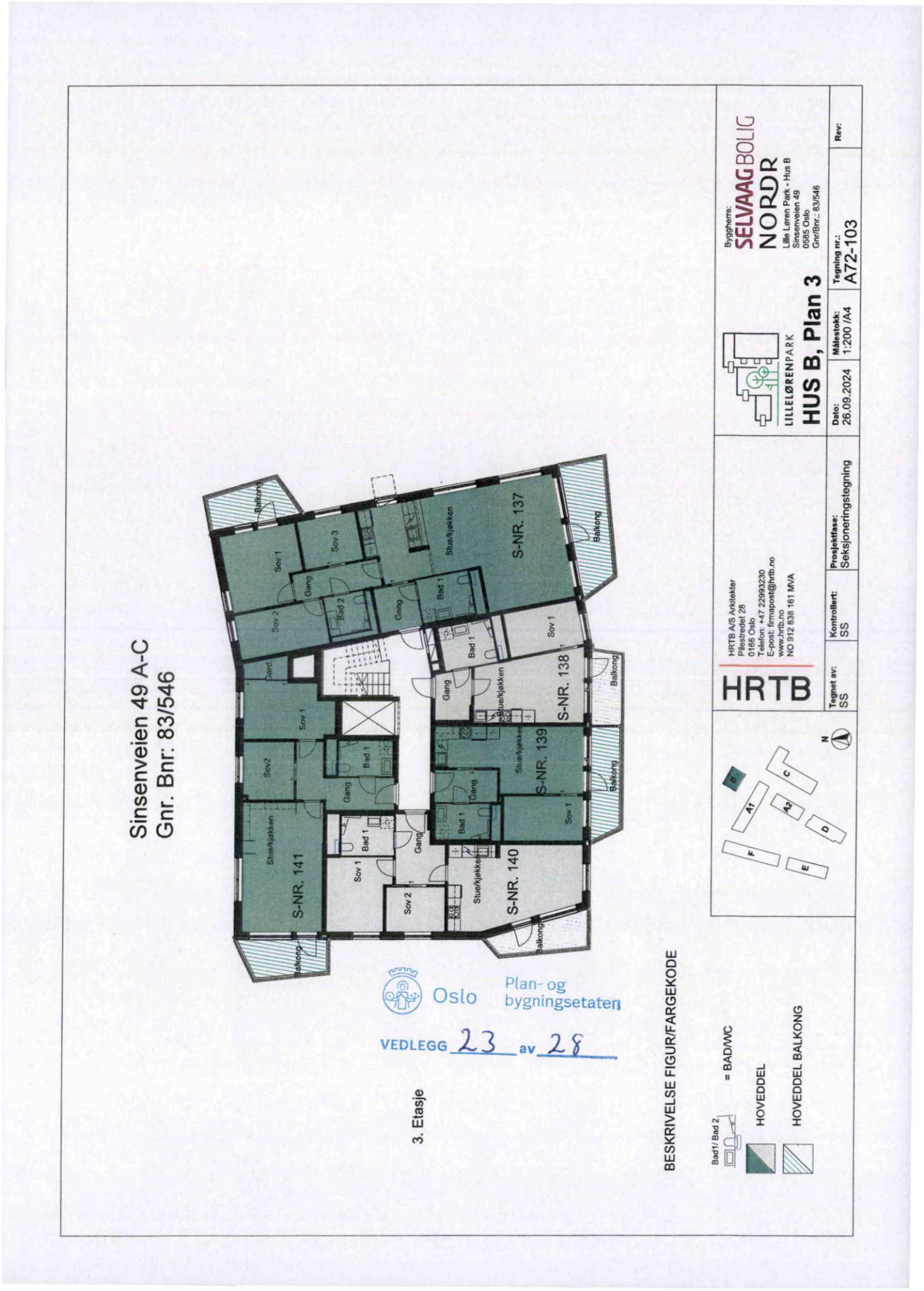
Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
SS	SS	Seksjoneringstegning	26.09.2024	1:200 /A4	A72-101	

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 21 av 28

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/958987/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:25


Sinsenveien 49 A-C
Gnr. Bnr: 83/546
S-NR. 132
S-NR. 133
S-NR. 134
S-NR. 135
S-NR. 136
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Sov2
Bad 1
Bad 2
Gang
Balkong
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 22 av 28
2. Etasje
BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE
= BAD/WC
Bad1/ Bad 2
HOVEDDEL
HOVEDDEL BALKONG
HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Tegnet av: SS
Kontrollert: SS
Prosjektfase: Seksjoneringstegning
Dato: 26.09.2024
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: A72-102
Rev:
Byggherre:
SELVAAG BOLIG
NORDR
Lille Løren Park - Hus B
Sinsenveien 49
0585 Oslo
Gnr/Bnr.: 83/546
LILLELØRENPARK
HUS B, Plan 2
N
A1
A2
B
C
D
E
F

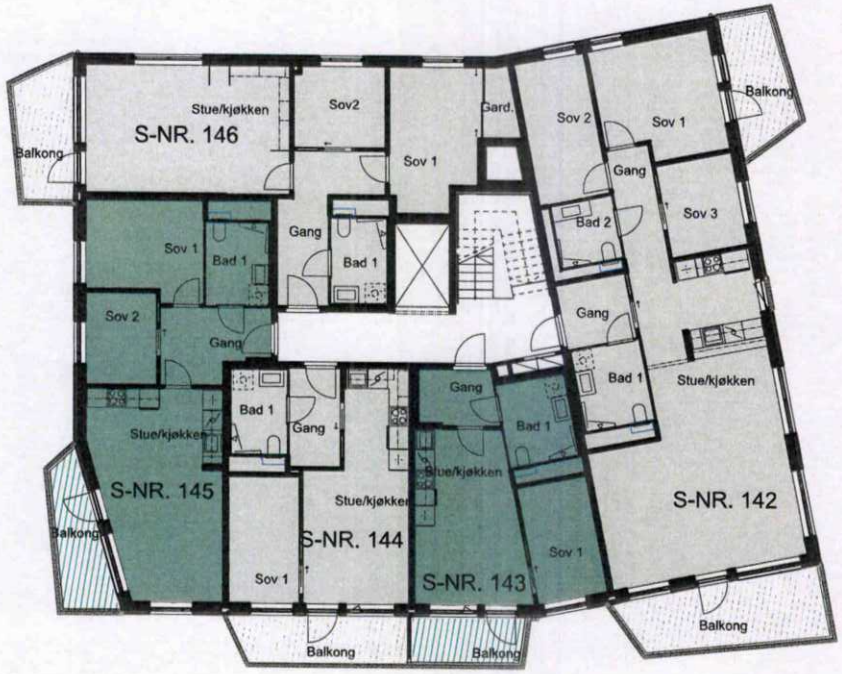

Sinsenveien 49 A-C
Gnr. Bnr: 83/546
3. Etasje
S-NR. 137
S-NR. 138
S-NR. 139
S-NR. 140
S-NR. 141
Stue/Kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad 1
Bad 2
Gang
Balkong
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 23 av 28
BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE
Bad1/ Bad 2
= BAD/WC
HOVEDDEL
HOVEDDEL BALKONG
HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Tegnet av: SS
Kontrollert: SS
Prosjektfase: Seksjoneringstegning
Dato: 26.09.2024
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: A72-103
Rev:
Byggherre:
SELVAAG BOLIG
NORDR
LILLELØRENPARK
HUS B, Plan 3
Lille Løren Park - Hus B
Sinsenveien 49
0585 Oslo
Gnr/Bnr.: 83/546

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/958987/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:25

Sinsenveien 49 A-C
Gnr. Bnr: 83/546

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 24 av 28

4. Etasje

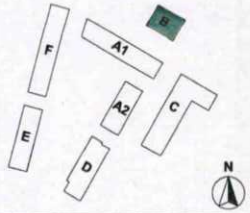


BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE

Bad1/ Bad 2 = BAD/WC

HOVEDDEL

HOVEDDEL BALKONG



HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

LILLELØRENPARK

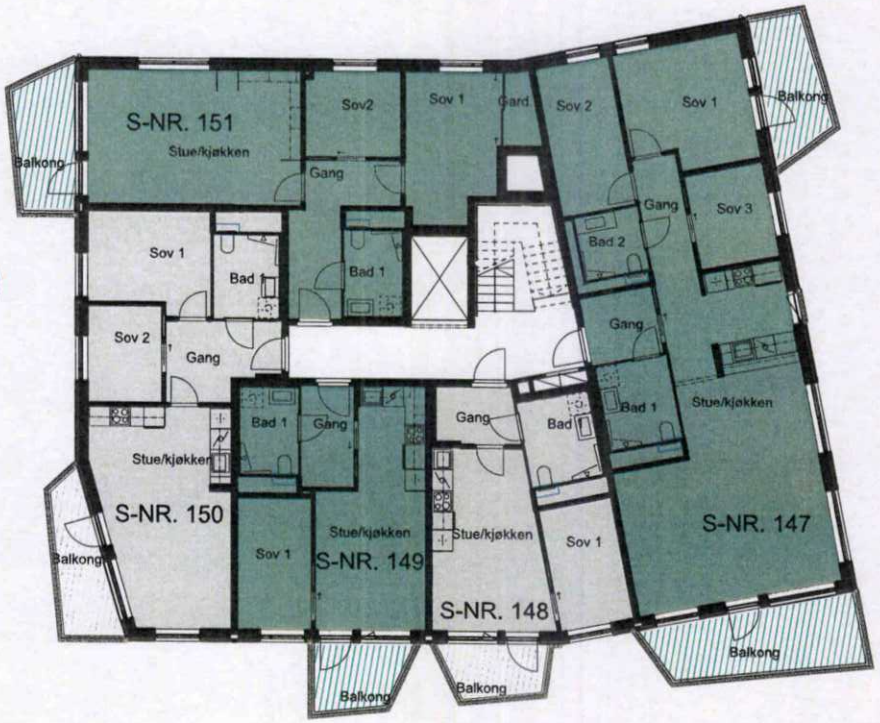
HUS B, Plan 4

Byggherre: SELVAAG BOLIG NORDR
Lille Løren Park - Hus B
Sinsenveien 49
0585 Oslo
Gnr/Bnr.: 83/546

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
SS	SS	Seksjoneringstegning	26.09.2024	1:200 /A4	A72-104	

Sinsenveien 49 A-C
Gnr. Bnr: 83/546

5. Etasje



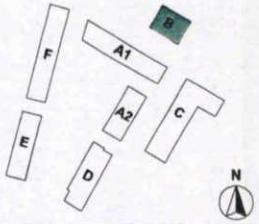
VEDLEGG 25 av 28
Oslo
Plan- og bygningsetaten

BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE

Bad1/ Bad 2 = BAD/WC

HOVEDDEL

HOVEDDEL BALKONG



HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

LILLELØRENPARK

HUS B, Plan 5

Byggherre:
SELVAAG BOLIG NORDR
Lille Løren Park - Hus B
Sinsenveien 49
0585 Oslo
Gnr/Bnr.: 83/546

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
SS	SS	Seksjoneringstegning	26.09.2024	1:200 /A4	A72-105	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/958987/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:25

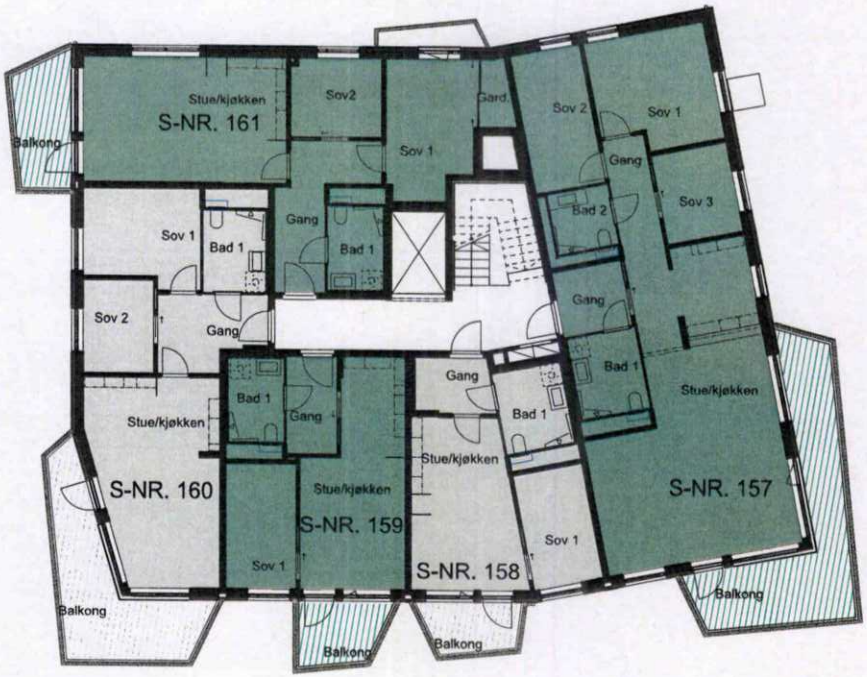

Sinsenveien 49 A-C
Gnr. Bnr: 83/546
S-NR. 152
S-NR. 153
S-NR. 154
S-NR. 155
S-NR. 156
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Gang
Bad 1
Bad 2
Balkong
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 26 av 28
6. Etasje
BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE
= BAD/WC
HOVEDDEL
HOVEDDEL BALKONG
HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Tegnet av: SS
Kontrollert: SS
Prosjektfase: Seksjoneringstegning
Dato: 26.09.2024
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: A72-106
Rev:
Byggherre: SELVAAG BOLIG NORDR
Lille Løren Park - Hus B
Sinsenveien 49
0585 Oslo
Gnr/Bnr.: 83/546
LILLELØRENPARK
HUS B, Plan 6

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/958987/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:25

Sinsenveien 49 A-C
Gnr. Bnr: 83/546

VEDLEGG 27 av 28
Oslo Plan- og bygningsetaten



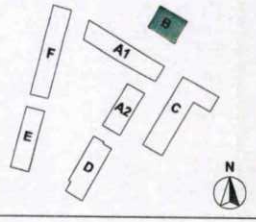
7. Etasje

BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE

Bad1/ Bad 2 = BAD/WC

HOVEDDEL

HOVEDDEL BALKONG



HRTB

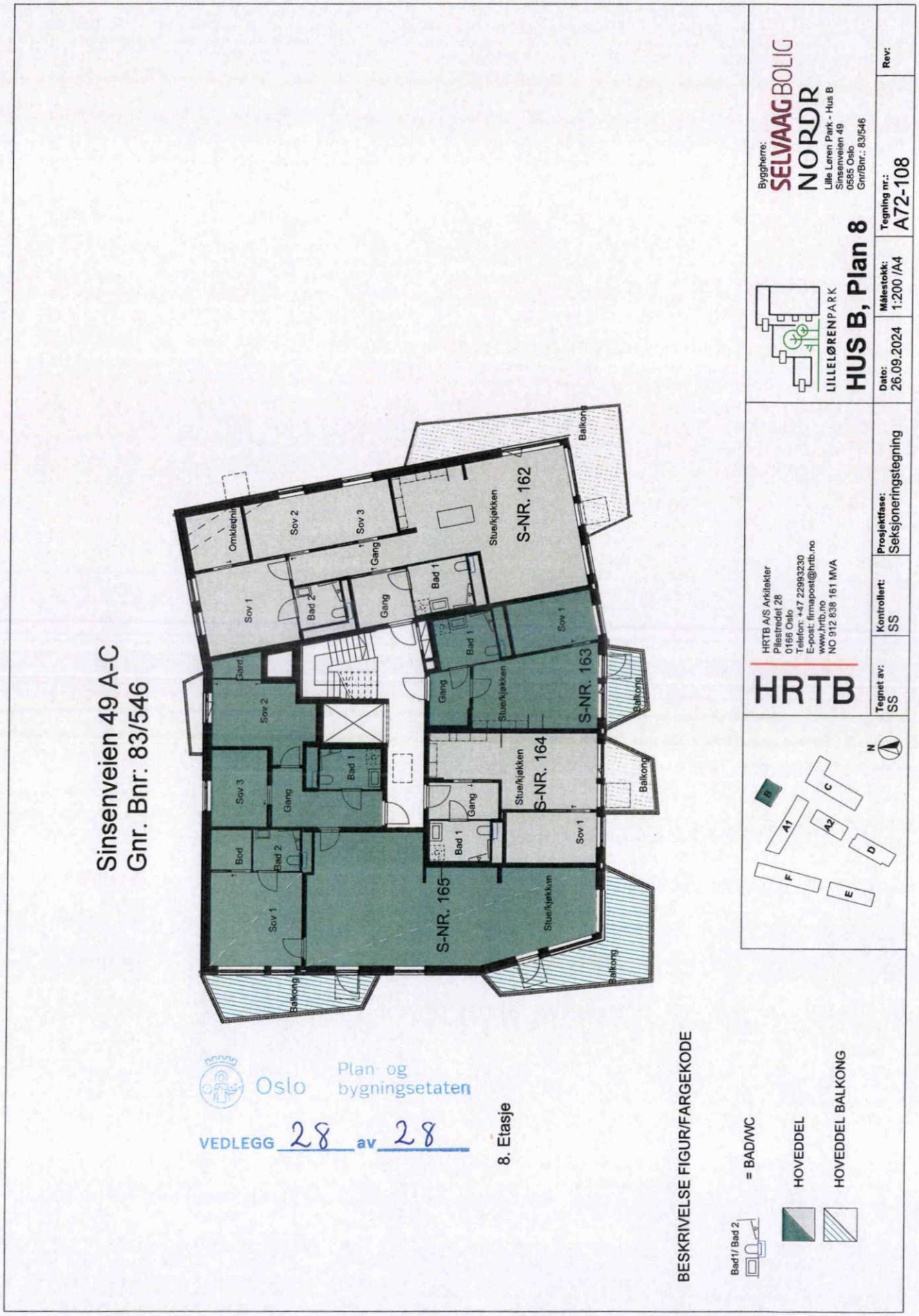
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

LILLELØRENPARK

HUS B, Plan 7

Byggherre:
SELVAAG BOLIG NORDR
Lille Løren Park - Hus B
Sinsenveien 49
0585 Oslo
Gnr/Bnr.: 83/546

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
SS	SS	Seksjoneringstegning	26.09.2024	1:200 /A4	A72-107	


Sinsenveien 49 A-C
Gnr. Bnr: 83/546
S-NR. 162
S-NR. 163
S-NR. 164
S-NR. 165
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad 1
Bad 2
Gang
Bod
Omkledning
Balkong
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 28 av 28
8. Etasje
BESKRIVELSE FIGUR/FARGEKODE
= BAD/WC
HOVEDDEL
HOVEDDEL BALKONG
HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Tegnet av: SS
Kontrollert: SS
Prosjektfase: Seksjoneringstegning
Byggherre:
SELVAAG BOLIG NORDR
Lille Løren Park - Hus B
Sinsenveien 49
0585 Oslo
Gnr/Bnr.: 83/546
LILLELØRENPARK
HUS B, Plan 8
Dato: 26.09.2024
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: A72-108
Rev:

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sinsenveien 49 C, 0585 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 546, Snr. 72, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260158

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Kristoffer Woldsund

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 452 48 711

E-post: kristoffer.woldsund@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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