PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SINSENVEIEN 51A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Selveierleilighet
Sinsenveien 51 A
0585 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 30/12/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg. Valg av tilstandsgrad (TG) er foretatt i samsvar med gjeldende forskrift til avhendingslova § 2-23, med kriterier fastsatt i Norsk Standard NS 3600. I overgangsperioden benyttes kriteriene i NS 3600:2018 der dette er tillatt etter forskriften. Rapporten bygger ellers på gjeldende bestemmelser i avhendingslova (tryggere bolighandel), og er særlig rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å oppfylle opplysningsplikten etter avhendingslova og gi kjøper og selger et saklig og forståelig beslutningsgrunnlag.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:236, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Satish Chander
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	2024
Tomt:	889 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stefan Safri v/PrivatMegleren Panorama
Befaringsdato:	16.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper og lekeapparater. Asfaltert og støpte internveier.

OM BYGGEMETODEN:
Konstruksjon: Byggene er fundamentert på fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med hulldekkeelementer i betong

Fasade: Fasadene består av isolerte klimavegger med innvendig gipsplatebekledning, utvendig trefarget platekledning og lys tegl, jf fasadetegninger. Andre farger på platekledning vil kunne forekomme på utvalgte området, f.eks ved inngangspartier og karnapper.

Yttertak: Takoppbygg kles med fasademateriale lik hovedkledning bygg.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
2-roms selveierleilighet godt og sentralt beliggende på Løren i bydel Grünerløkka. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse. Fra boligen er det kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud.

Innvendi9g fremstår boligen som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg. Nyere standard fra byggeår.
Pent kjøkken med integrerte hvitevarer og flislagt bad.
Boligen disponerer egen sydøstvendt markterrasse på ca. 11 kvm.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 3,03 m
God og arealeffektiv planløsning
OBOS er forretningsfører
Sameiet eiendom er forsikret hos Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 94027625.
Dørtelefon montert i entré.

Oppvarming:
Vannbåren varme i gulv.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Brannteknisk:
Røykvarsler i tak i stue, tilkoblet felles alarmsentral.
Det er installert sprinkleranlegg i boligen.

Parkering:
Parkering i gaten etter gjeldende regler for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 19.12.2025.
Megleropplysninger datert 09.12.2025.
Årsberetning 2025.
Vedtekter og husordensregler.
Byggesakstegning datert 18.05.2017.
Ferdigattest boligblokk datert 02.12.2025.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis på bad. Øvrige gulv med en-stavs parkett.
Vegger: Flis på bad. Plate over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Senket tak med lakkerte plater i tak. Senket og malt gipstak i entré. Øvrige tak av malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke gjort endringer på boligens planløsning ift. fremvist byggesakstegning datert 17.02.2017.

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 2.359,- og inkluderer a-kto. fyring og varmt vann, internett og kabel-tv, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024: kr. 0,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 3.643,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBOS) datert 09.12.2025.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etg.	38	3		11	37	1
SUM BYGNING	38	3		11	37	1
SUM BRA	41					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue med åpent kjøkken, bad, soverom bod og entré.

BRA-e:

Bod i fellesareal på samme plan målt til ca. 2,5 kvm. (avrundet opp til 3 kvm.).

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av markterrasse målt til ca. 11 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av sameiets vedlikeholdsplikt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:
Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Satish Chander

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

30/12/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt tak med downlights.
Flislagte vegger.

Dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang og blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning bestående modulskap med skuffer og toppmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri. Vegghengt speil og belysning.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Vegghengt klosett.

Merknader: Ingen merknader.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med nedsenk i dusjsonen.
Rør til vannbåren varme i støp/undergulv.

Det ble målt tilfredsstillende fall på gulv samt til sluk i dusjsonen.

Merknader: Ingen merknader.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Merknader: Det ble ikke søkt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Pent modulkjøkken fra HTH.
Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Tremønstret laminerte fronter på over- og underskap.
Laminert benkeplate og med nedfelt oppvaskkum i sort kompositt og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator over platetopp tilknyttet ventilasjon.

Vann- og avløpsrør samt tilkoblede apparater er lekkasjesikret med waterguard.
Det er montert komfyrvakt til platetopp/kokesone.

Merknader: Ingen merknader.





3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og innehar standard fra byggeår.

Merknader: Det ble observert noe tørkesprekker. Dette er ikke uvanlig over tid da materialer tørker inn og bygget er i bevegelse/små vibrasjoner.

Normalt periodisk vedlikehold må forventes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass fra 2023.
Ytterdør i tre og med kikkehull. Lyd-/brannklassifisering 40dB/EI30.

Merknader: Ingen merknader.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Boligen disponerer egen sydøstvendt markterrasse på ca. 11 kvm.
Undeliggende konstruksjoner av antatt impregnert trevirke.
Toppgulv av impregnert terrassebord.
Det er montert utelys og stikkontakt.

Merknader: Ingen merknader.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

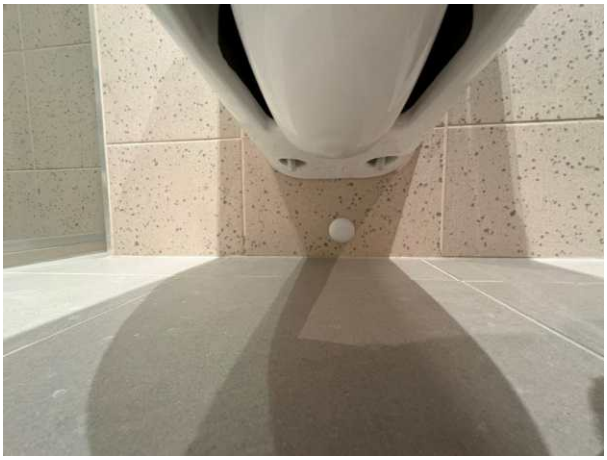
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløp fra byggeår (2023).
Rør i rør system med fordelerskap plassert på vegg i bad over klosett i bad. Synlig lekkasjerør med utløp på vegg.

Merknader: Ingen merknader.





©mstr.no

www.bmtf.no

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet sentralvarme til vannbåren varme på bad og forbruksvann.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Avtrekk via ventil i tak på bad, kjøkken og ventilator på kjøkken.
Tilluftsventiler på vegg i oppholdsrom.
Aggregat er plassert i bod.

Til info:
Balansert ventilasjon er den vanligste formen for ventilasjon i alle nye boliger. Det sikrer et godt inneklima i alle rom og er energisparende. I Norge er det krav til luftskifte i nye boliger og ulike krav til luftmengder i ulike rom. For å sikre disse kravene er balansert ventilasjon den beste løsningen. Med varmegjenvinning vil også opp til 85% av varmen i boligen bli gjenvunnet. Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren, filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft).

Merknader: Ingen merknader.





7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2024

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

©mstr.no

www.bmtf.no

Hovedsikring i fordelerskap i kjeller/fellesareal. Ikke undersøkt.
Lokal hovedbryter i sikringsskap i boligen.
Overspenningsvern montert i lokalt skap.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen målt til 239 volt. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår. Komfyrvakt montert til platetopp.

Det er fremvist samsvarserklæring og risikovurdering for anlegget datert 17.06.2025.
Utført av Minel Kreativ Elektro AS.

Merknader: Ingen merknader.







©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251400

Selger 1 navn
Satish Chander

Gateadresse
Sinsenveien 51A

Poststed	Postnr
OSLO	0585

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251400

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En sprekk øverst til høyre ovenfor stue-vindu. Denne ble registrert som reklamasjon under ettårsbefaring. Denne vil bli utbedret av utbygger.

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251400

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251400

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251400

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

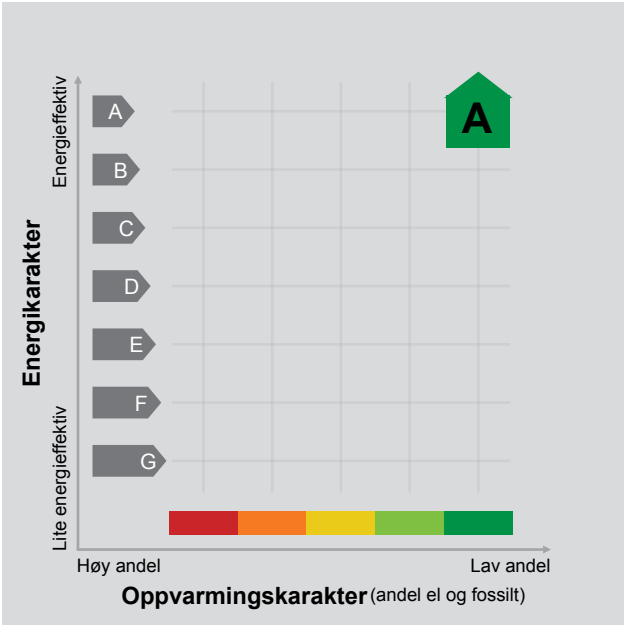
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
SATISH CHANDER	f75585881bac18191f198146d8b946793deb90fa	19.12.2025 14:56:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251400

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 51A
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	550
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300895756
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-42842
Dato	24.10.2024
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sinsenveien 51A	300895756	H0102	2	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	38 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	38 m²
Totalt BRA	38 m²
Oppvarmet luftvolum	116 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,16 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	112,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,53 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.02.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,77 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.10.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	20,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,1 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	95,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 807 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	99,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 286 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	99,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 807 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 737 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 071 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 807 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,5 %

Sinsenveien 51A

Nabolaget Løren - vurdert av 410 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	4 min 0.4 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	15 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Kuben videregående skole	22 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lørenveien 11 - 11963	4 min
Lørenveien 11 - 11964	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	2 min 0.2 km
Løren T Linje 4	8 min 0.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	9 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

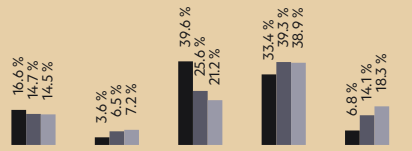
BARNEHAGER

Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.4 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	4 min 0.4 km
Sinsen barnehage (1-5 år) 133 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 66/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Kruttverksveien balløkke	3 min
Refstad. Roseveien ballplass.	6 min
EVO Løren	5 min
STERK treningssenter	7 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

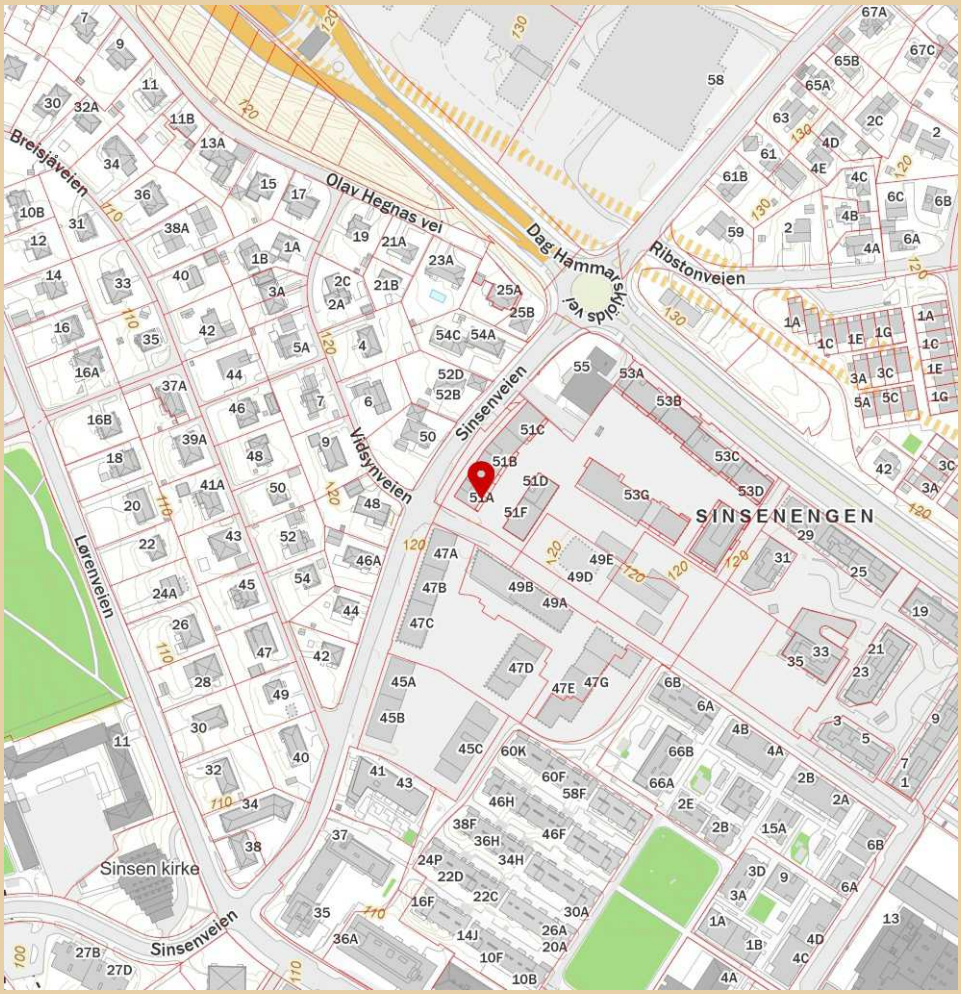
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

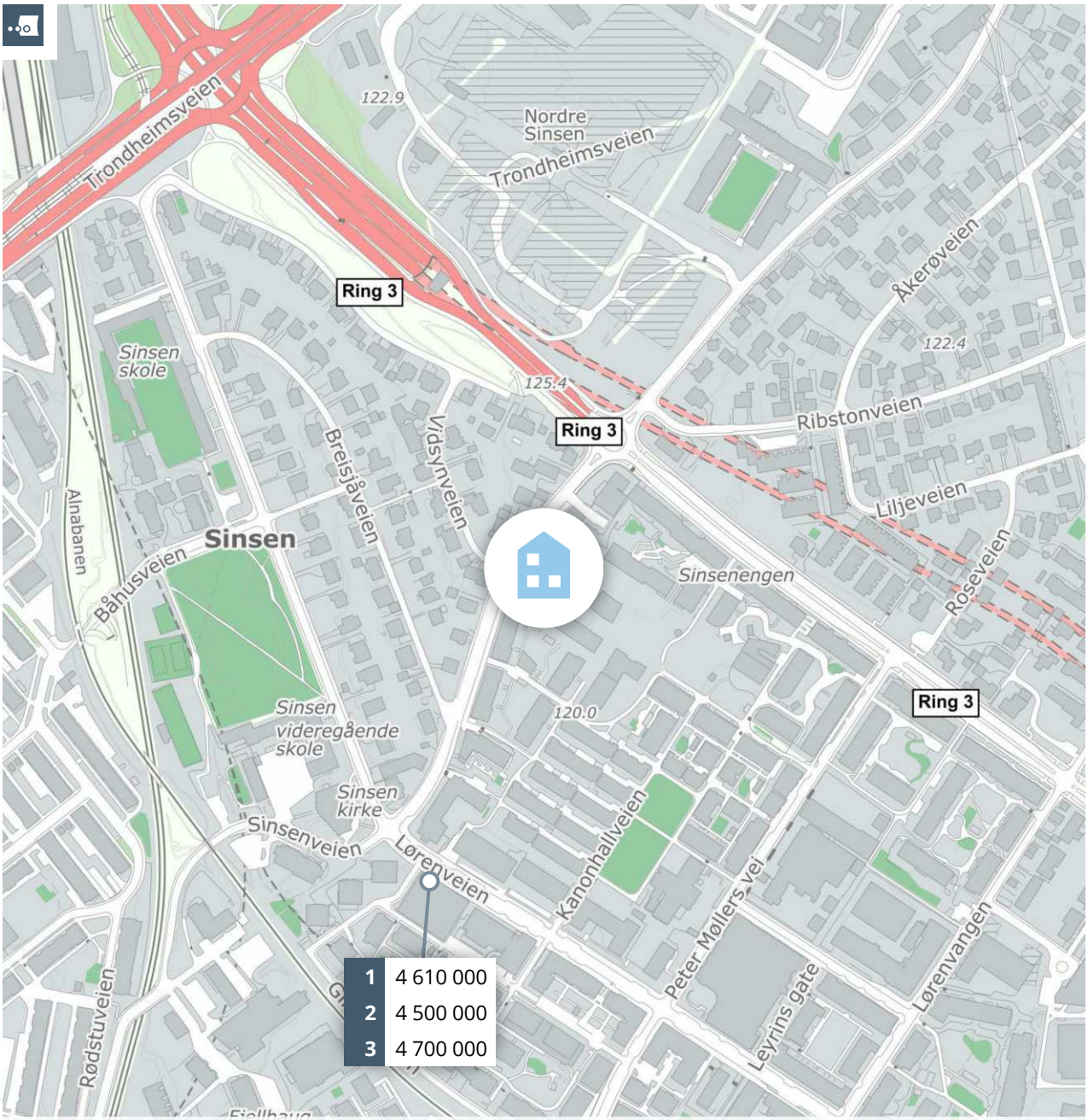
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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



Meglers verdivurdering

SINSENVEIEN 51 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 08.01.2026

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: Stefan Safri.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sinsenveien 51 A, 0585 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 83 BNR 550 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Løren vest

Verdivurdert til

4 490 000

0	4 490 000	118 158
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	3 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	2 359
Formue	3 643
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lørenveien 35				12.08.2025	4 385 000	**4 610 000**	0	4 610 000	**124 595**
	37 m²	2013	3. etg	1 sov						
2	Lørenveien 35				12.05.2025	4 350 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**121 622**
	37 m²	2013	3. etg	1 sov						
3	Lørenveien 35				24.09.2025	4 600 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**114 634**
	41 m²	2013	1. etg	1 sov						

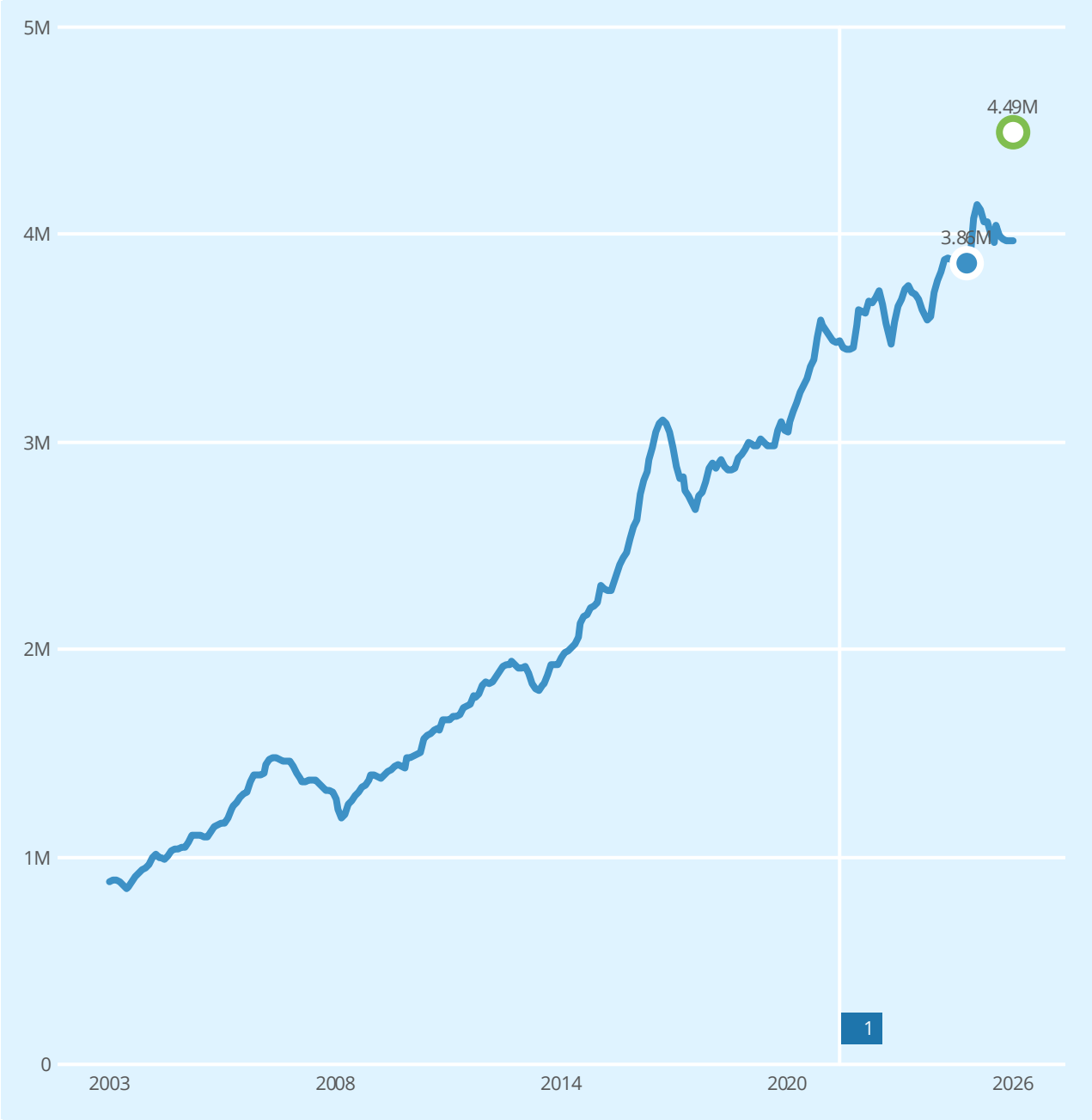
Lekker 2-roms leilighet fra 2024 | Terrasse 11 kvm | Vannbåren gulvvarme | Heis | Felles takterrasse | Sentralt

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.11.2024		25.11.2024	-	3 860 000	-	3 860 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i Løren vest grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs

9.1M
8.8M
8 477 000 Prisantydning i snitt
8.2M
7.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Leiligheter solgt i Løren vest grunnkrets siste 3 mnd

27
leiligheter solgt

6 865 000 Salgspris i snitt
6 842 000 Prisantydning i snitt
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

118 158 Sinsenveien 51 A Totalpris 4 490 000

105 786 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

105 281 Løren vest grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Stefan Safri
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Stefan@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251400 . Vår ref.: 4521-1-02 Dato: 09.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borgen 2 Boligsameie
Organisasjonsnr:	934305930
Seksjonseier:	Chander, Satish
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Sinsenveien 51 A, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	236
Bnr.	13

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94027625.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: eget sameie 6703 Borgen Garasjesameie gnr 83 Bnr 584 , totalt 116 andeler for p-plass til bil hver utgjørende 32/4673. Den ideelle eierandelen er tinglyst som med realkobling tilde boligseksjonene som eier plassen. Eierandelen følger bolig ved salg, men kan om den ikke skal følge med kun overdras til andre eiere av eierseksjon i Borgen 1 Boligsameie, Borgen 2 Boligsameie eller Borgen 3 Boligsameie. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte.I tillegg kommer egne felleskostnader for andelen som faktureres fra garasjesameiet. Fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann avregnes direkte fra Smartly/Lyse til seksjonseier etterskuddsvis hver mnd, går ikke via sameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 359,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader fordelt likt	350,00	
Bredbånd	299,00	
Felleskostnader brøkfordelt	1 710,00	

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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	2,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	3 643,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Roger Ison-Haug, e-post: borgen2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4521

BORGEN 2 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BORGEN 2 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. juni kl. 09:00 og lukker 22. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4521

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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innføring av parkeringsapp
7. Gruppe for tilby/låne P-plass
8. innglassering
9. Filterbytte
10. Forsterking av dør til bodene i oppgang C
11. Husordensregler for Borgen 2 Boligsameie
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORGEN 2 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Roger Ison-Haug

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Irene Elise Rasmussen og Mark Antony Ison-Haug er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet bes om å godkjenne innkallingen.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4521 Borgen 2 Boligsameie - regnskap til årsmøte.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret settes til totalt kr 113400 for vårt sameie med 54 enheter. Dette tilsvarer kr 2100 per enhet, som er i tråd med nivået for tilsvarende OBOS-forvaltede selskaper.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 113400

Sak 6

Innføring av parkeringsapp

Forslag fremmet av:
Christer Rene Andresen og Maria Andresen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Innføring av parkeringsappen "Sameieparkering" (fra Elma utvikling).
Denne gir oss en brukervennlig plattform til å leie og leie ut p-plasser (internt i sameie), oss naboer i mellom.

Styrets innstilling

Parkering forvaltes av Borgen garasjesameie, Om Borgen2 innfører dette så vil vi kun kunne dele denne med de beboere som tilhører Borgen2. Styret fraråder at boligselskapet skal innføre dette i regi av Borgen 2 Boligsameie, men tar forslaget med til Borgen garasjesameie og fremmer det der.

Forslag til vedtak

Borgen 2 innfører parkeringsapen "Sameieparkering"

Sak 7

Gruppe for tilby/låne P-plass

Forslag fremmet av:
Oddmund Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at vi opprettet en gruppe der vi kunne forespørre/tilby å låne parkeringsplasser av hverandre når vi har besøk eller av andre grunner har behov for en ekstra P-plass. Jeg tenker da primært på kortvarige besøk.

Styrets innstilling

For å få maksimal effekt av en slik gruppe, bør det skje i regi av Borgen Garasjesameie, slik av vi da treffer alle som har parkeringsplasser i Borgen.

Forslag til vedtak

Opprette en gruppe der beboerne kan spørre om eller tilby lån av parkeringsplasser ved kortvarige behov, for eksempel ved besøk

---

Sak 8

innglassering

Forslag fremmet av:
Christer Rene Andresen og Maria Andresen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Utredning om mulighet for innglassering av balkonger.

Ønsker at styret formelt søker om tillatelse opp mot kommunen. Forslaget begrunnes med at Sinsenveien er en relativt støybelastet og trafikkert vei. Fasademessig vil det passe fint inn med eksisterende glassrekkverk. Viser forøvrig til flere sameier/borettslag som har fine innglasserte balkonger i nærheten her på Løren.

Styrets innstilling

Styret har allerede startet dette arbeidet, og er possitive til dette forslag.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider sammen med mulig leverandør forslag til innglassing, samt innhenter eventuelle godkjenninger.

Sak 9

Filterbytte

Forslag fremmet av:
Christer Rene og Maria Andresen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å legge til forslag om fast filterbytte (tilhørende ventilasjonen) 2 ganger i året. Vi bor i et byområde med mye trafikk og det medbringer en del veistøv. Et filterbytte på vår og høst tar også høyde for pollensesongen og sikrer et godt inneklima

Styrets innstilling
Styret støtter viktigheten av jevnlige filterbytter og har allerede innarbeidet skifte to ganger årlig (vår og høst) i den vedtatte vedlikeholdsplanen. Styret utfører i tillegg ekstra filterbytter ved behov, som følge av varierende forurensning og pollensituasjon. Styret anbefaler derfor årsmøtet å stemme **nei** til forslaget om å låse filterbyttene til kun to ganger per år, for å opprettholde nødvendig fleksibilitet.

Forslag til vedtak
Fast filterbytte til ventilasjon gjennomføres to ganger per år (vår og høst) for å ta hensyn til trafikk, veistøv og pollensesong, og for å sikre et godt inneklima

---

Sak 10

Forsterking av dør til bodene i oppgang C

Forslag fremmet av:
Oddmund Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg mener at dører inn til boder, (tenker da pa bodene til oppgang C som ligger i bunn av heis) forsterkes. I tillegg bor det monteres en ny lås som gjor at døren automatisk går i lås når døren lukkes. Den hyggelige anmodningen om at man ma huske & låse dren fungerer tydeligvis ikke. NB! Det kan være at dette gjelder andre boder ogsa, men dette har ikke jeg oversikt over.

Styrets innstilling
Styret støtter dette. Arbeid med skallsikkring er pågående, og denne spesifikke dør venter vi på at skal sikkres.

Forslag til vedtak
Sikring av døren samt smekklås innføres.

Sak 11

Husordensregler for Borgen 2 Boligsameie

Forslag fremmet av:
Roger Ison-Haug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per i dag har Borgen 2 Boligsameie kun vedtekter, og disse regulerer ikke viktige forhold som støy, bruk av balkonger, brannvern og lignende detaljerte bomiljøhensyn. For å sikre et godt bomiljø og tydelige retningslinjer for alle beboere, foreslås det derfor at sameiet vedtar egne husordensregler.

Forslag til vedtak
Vedlagte husordensregler vedtas

Vedlegg
2. 4521 Borgen 2.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Andreas Horst Søraker
- Wei Qing Yu

  Er vara nå , har stilt i styremøter gjennom hele perioden og vært en aktivt del av styret.

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

- Predrag Glogovac
- Wei Qing Yu

  Er vara nå , har stilt i styremøter gjennom hele perioden og vært en aktivt del av styret.

Styrets årsrapport

Årsrapport for Borgen 2 Boligsameie – periode november 2024 til juni 2025

Styrets sammensetning: Styret har i perioden bestått av Roger Ison-Haug som styreleder, med Wei Qing Yu og Rune E. Damm som styremedlemmer. Oddmund Hansen var opprinnelig medlem, men måtte trekke seg fra vervet på grunn av arbeidsforpliktelser etter oppstart. Styret takker Hansen for hans innsats.

Drifts- og vedlikeholdsaktiviteter: Siden overtakelsen av bygget i november 2024 har styret jobbet aktivt for å få alle driftsavtaler og tjenester etablert og stabilisert. Avtaler har blitt inngått med Minel for vedlikehold av brannalarm og nødlyssystemer, Pegasus Facility Services har overtatt ansvaret for det ukentlige renholdet, og OBOS fungerer som sameiets forretningsfører. Defigo leverer ringetablåene, hvor vi dessverre opplevde tyveri av tablået i oppgang C. Som et direkte resultat av dette har styret besluttet å montere nye ringetablåer med ekstra sikkerhetsrammer i alle tre inngangene for å unngå tilsvarende problemer fremover.

Innkjøringen av heisene levert av OTIS var utfordrende med flere tekniske feil som krevde hyppig oppfølging og ekstraarbeid. Dette førte til betydelig engasjement og ressursbruk fra styrets side for å sikre tilfredsstillende drift.

På grunn av gjentatte utfordringer med VVS-installasjonene, spesielt varme og ustabil varmtvannstilførsel, samt to store vannlekkasjer, har styret sett det nødvendig å engasjere OPAK. OPAK gjennomfører før sommerferien en detaljert inspeksjon av hele bygget for å identifisere feil, mangler og potensielle svakheter. Denne rapporten vil være avgjørende for videre tiltak og sikring av beboernes investeringer og komfort i sameiet.

Det arbeides også med å få andre trær mellom bygget og sinsenveien, da de trær som er plantet vil ta bort det som er av utsikt, da diss trær blir tette, brede og høye. Arbeidet her er ovenfor Skanska da Bymiljøetaten er possitive til endring.

Sikkerhetstiltak: Sikkerheten har vært en av styrets prioriteringer etter flere innbrudd kort tid etter innflytting, med totalt seks registrerte innbrudd innen desember 2024. Styret har derfor satt i gang sikkerhetstiltak, som inkluderer spesiallagde lakkerte jernbeslag ved inngangsdørene, og sikkerhetsjern installert ved sykkelrom og boder som effektivt hindrer innbruddsforsøk med brekkjern. Det arbeides videre med å etablere kodebrikkesystemer mellom oppgangene, samt ytterligere sikring av inngangspartier til garasje og bodområder.

Styret har også hatt et nært samarbeid med Securitas for å få ekspertvurderinger og rådgivning om ytterligere forbedringer av sikkerhetsnivået, med mål om å gjøre sameiet tryggere for alle beboere.

Økonomisk situasjon: Sameiets økonomiske situasjon er stabil og innenfor de budsjettmessige rammer som ble satt opp ved etableringen av sameiet. Styret har arbeidet aktivt med å holde driftskostnadene nede og samtidig sikre at økonomien gir rom for fremtidige vedlikehold og nødvendige utbedringer. Det er viktig å bygge opp en solid økonomisk buffer som gir fleksibilitet når uforutsette utgifter oppstår.

Til nå har de største uforutsette kostnadene vært knyttet til tyveri og etterfølgende sikring av ringetablå, samt utgifter til fjerning av graffiti. Disse utgiftene har vært håndterbare innenfor rammen av budsjettet, men er noe styret ønsker å redusere gjennom preventive tiltak.

Bomiljø og trivsel: Styret opplever generelt at bomiljøet i sameiet er godt og preget av hyggelig naboskap. Likevel har styret erfart utfordringer knyttet til enkelte beboeres oppførsel, som tidvis har påvirket trivselen negativt. Typiske utfordringer har vært støy, husbråk, fyll, sjikane og røyking på balkonger, samt hendelser som eggkasting mot forbipasserende og verbale sjikaner.

Styret er opptatt av raskt å gripe inn når slike situasjoner oppstår og ønsker å opprettholde et trygt og trivelig miljø for alle beboere.

Fremtidige tiltak: Styret har for øyeblikket ingen større, nye tiltak eller spesifikke saker som krever avgjørelse på årsmøtet. Fokus fremover vil være å fullføre de igangsatte prosjektene, opprettholde sikkerhet, effektiv drift og videreføre arbeidet med å sikre en robust økonomisk situasjon.

Styret ønsker å takke alle beboere for deres innsats, samarbeid og forståelse i oppstartsperioden, og ser frem til fortsatt positivt samarbeid og videre utvikling av sameiet.

BORGEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 934 305 930 , KUNDENR. 4521

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 23.04.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	507 281	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**507 281**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	3	-7 334	0	0
Drift og vedlikehold	4	-52 241	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-15 548	0	0
Andre driftskostnader	5	-48 334	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-123 457**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**383 824**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	6	167	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**167**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**383 991**	**0**	**0**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 383 991

Transaksjon 09222115557541210547 Signert RI, RED, WQY

BORGEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 934 305 930 , KUNDENR. 4521

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 695
Driftskonto OBOS-banken		443 240
SUM OMLØPSMIDLER		**458 935**
SUM EIENDELER		**458 935**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		383 991
SUM EGENKAPITAL		**383 991**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		67 995
Annen korftsiktig gjeld	7	6 949
SUM KORTSIKTIG GJELD		**74 944**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**458 935**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, __.__.2025
Styret i Borgen 2 Boligsameie

Roger Ison-Haug Rune Erling Damm

Transaksjon 09222115557541210547 Signert RI, RED, WQY

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 brøkfordelt	277 272
Startkapital	177 570
Felleskostnader fordelt likt	28 280
Bredbånd	24 159
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**507 281**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 334.

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-35 648
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 594
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-52 241**

Transaksjon 09222115557541210547 Signert RI, RED, WQY

NOTE: 5
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-1 258
Renhold ved firmaer	-46 829
Bank- og kortgebyr	-241
Øreavrunding	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-48 334**

NOTE: 6
FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	167
SUM FINANSINNTEKTER	**167**

NOTE: 7
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Uidentifisert innbetaling	6 949
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**6 949**

Transaksjon 09222115557541210547 Signert RI, RED, WQY

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BORGEN 2 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORGEN 2 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GG1JJ-AXIHQ-75LEX-EQ28K-XI026-22EZA

HUSORDENSREGLER FOR BORGEN 2 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på generalforsamling (DATO)

Et boligsameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Ro

Støyende arbeid som hamring og boring er tillatt mellom kl. 08.00–20.00 på hverdager og kl. 12.00–18.00 på lørdager. På søndager og helligdager skal støy unngås.
Ved selskapelige sammenkomster bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager.

§ 2 Avfall

Avfallsbrønnene er kun for husholdningsavfall. Avfallsposer skal knyttes godt igjen. Papir, glass og farlige materialer må sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall må ikke settes utenfor brønnene.

§ 3 Balkonger og terrasser

Tørking av klær må skje innenfor rekkverk og vinduer på egne balkonger eller terrasser, uten sjenanse for naboene.

Av sikkerhets- og estetiske hensyn skal balkonger ikke brukes til lagring av søppel eller skrot. Blomsterkasser og lignende skal ikke henges utenfor rekkverk eller vinduer

§ 4 Fellesarealer

Sykler, ski og sportsutstyr skal plasseres på anviste steder. Barnevogner kan stå i eget rom, men ikke i trapper eller ganger. Personlige eiendeler skal oppbevares i seksjonen eller boden.

Alle dører til fellesarealer skal være lukket og låst. Brukere av felles takterrasse må sikre at området ryddes og dørene lukkes etter bruk.

Lagring av bensin eller gass i boder eller fellesanlegg er forbudt av hensyn til brannsikkerhet.

§ 5 Brannvern

Ved brannalarm må alle straks evakuere bygningen. Ved falsk alarm må alarmen avstilles innen to minutter ved bruk av panelet i fellesgangen. Demontering av røykvarslere er ikke tillatt.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 19.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.06.25
Selskapsnummer: 4521 **Selskapsnavn:** BORGEN 2 BOLIGSAMEIE

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

Roger Ison-Haug

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Irene Elise Rasmussen og Mark Antony Ison-Haug er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 113400

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innføring av parkeringsapp

Borgen 2 innfører parkeringsapen "Sameieparkering"

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Gruppe for tilby/låne P-plass

Opprette en gruppe der beboerne kan spørre om eller tilby lån av parkeringsplasser ved kortvarige behov, for eksempel ved besøk

☐ For

☐ Mot

Sak 8 innglassering

Styret utarbeider sammen med mulig leverandør forslag til innglassing, samt innhenter eventuelle godkjenninger.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Filterbytte

Fast filterbytte til ventilasjon gjennomføres to ganger per år (vår og høst) for å ta hensyn til trafikk, veistøv og pollensesong, og for å sikre et godt inneklima

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forsterking av dør til bodene i oppgang C

Sikring av døren samt smekklås innføres.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Husordensregler for Borgen 2 Boligsameie

Vedlagte husordensregler vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Andreas Horst Søraker

☐ Wei Qing Yu

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Predrag Glogovac

☐ Wei Qing Yu

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER FOR BORGEN 2 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på generalforsamling 19.06.2025

Et boligsameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Ro

Støyende arbeid som hamring og boring er tillatt mellom kl. 08.00–20.00 på hverdager og kl. 12.00–18.00 på lørdager. På søndager og helligdager skal støy unngås.
Ved selskapelige sammenkomster bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager.

§ 2 Avfall

Avfallsbrønnene er kun for husholdningsavfall. Avfallsposer skal knyttes godt igjen. Papir, glass og farlige materialer må sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall må ikke settes utenfor brønnene.

§ 3 Balkonger og terrasser

Tørking av klær må skje innenfor rekkverk og vinduer på egne balkonger eller terrasser, uten sjenanse for naboene.

Av sikkerhets- og estetiske hensyn skal balkonger ikke brukes til lagring av søppel eller skrot. Blomsterkasser og lignende skal ikke henges utenfor rekkverk eller vinduer

§ 4 Fellesarealer

Sykler, ski og sportsutstyr skal plasseres på anviste steder. Barnevogner kan stå i eget rom, men ikke i trapper eller ganger. Personlige eiendeler skal oppbevares i seksjonen eller boden.

Alle dører til fellesarealer skal være lukket og låst. Brukere av felles takterrasse må sikre at området ryddes og dørene lukkes etter bruk.

Lagring av bensin eller gass i boder eller fellesanlegg er forbudt av hensyn til brannsikkerhet.

§ 5 Brannvern

Ved brannalarm må alle straks evakuere bygningen. Ved falsk alarm må alarmen avstilles innen to minutter ved bruk av panelet i fellesgangen. Demontering av røykvarslere er ikke tillatt.

V E D T E K T E R

for

Borgen 2 Boligsameie ("Sameiet")

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Borgen 2 Boligsameie (**Sameiet**). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23. april 2024.

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

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 52 boligseksjoner på eiendommen gnr. 83, bnr. 550 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 private markterrasser og takterrasser eller annet slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

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

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

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

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

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

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

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) Hovedventiler og hovedstoppekran som betjener samtlige bygg i Prosjekt Borgen er etablert i Borgen 1 Boligsameie. Rettigheter til å ha sprinkleranlegg, soneventil og hovedstoppekran er sikret ved erklæring tinglyst i eiendommen gnr. 83 bnr. 548 og bnr. 551 den 13. oktober 2023 med dokumentnr. 1132210.

(10) I henhold til tinglyst erklæring har eiendommene gnr. 83 bnr. 548, 549, 551 og 552 bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Sinsenveien og inn i Garasjeeiendommen.

(11) I henhold til tinglyst erklæring har eiendommen gnr. 83 bnr. 32 bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Sinsenveien og inn i Garasjeeiendommen.

(12) Eiendommen har tinglyst rett til å ha utkragede balkonger over eiendommen gnr. 83 bnr. 553.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Garasjeeiendommen og Utomhuseiendommen

4-1 Organisering Garasjeeiendommen

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

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

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett parkeringsplasser
En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon innenfor planområdet for Sinsenveien 51-55 som sådan.

4-3 Utleie av parkeringsplass
En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til. Ved utleie av parkeringsplass har beboere innenfor Prosjekt Borgen fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår. Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for garasjesameiet.

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

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

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier uten dokumentert behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

4-6 Utomhuseiendommen
(1) Eiendommen gnr. 83 bnr. 553 består av felles utomhusarealer for Prosjekt Borgen og eies i et tingsrettslig sameie mellom eierseksjonssameiene i Prosjekt Borgen ("**Utomhuseiendommen**"). Driftsforeningen besørger daglig drift og forvaltning av Utomhuseiendommen.

(2) Utomhuseiendommen ferdigstilles og overleveres etappevis til eierseksjonssameiene i Prosjekt Borgen. Sameiet ferdigstilles før øvrige byggetrinn i Prosjekt Borgen, og Skanska

Eiendomsutvikling AS/utbygger vil i en mellomfase stå oppført som hjemmelshaver til de deler av Utomhuseiendommen som ikke er ferdigstilt ved overlevering av eierseksjoner i Sameiet.

4-7 Driftsforeningen
Det er stiftet en driftsforening for Prosjekt Borgen ("**Driftsforeningen**"). Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til Garasjeeiendommen, Utomhuseiendommen og øvrige fellesfunksjoner for Prosjekt Borgen, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift. Det er fastsatt egne vedtekter for Driftsforeningen som inneholder rettigheter og plikter for sameierne, herunder kostnadsfordeling. Vedtektene er inntatt som vedlegg 2. For ordens skyld presiseres at Sameiets andel av kostnader tilknyttet Driftsforeningen inngår i felleskostnader i henhold til punkt 6-1.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til 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) Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold og utskifting av hekker og annen beplantning rundt private forhager som ligger til en seksjon som utendørs tilleggsdel.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Følgende kostnader fordeles med lik andel per seksjon:

- Kontingent og kostnader knyttet til Driftsforeningen
- Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og ev. TV
- Kostnader til Heime (kommunikasjons- og nabolagsplatform).

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

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

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

8-7 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
(4) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, det vil si et erverv som medfører at man blir eier av flere enn to boligseksjoner, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

(2) Hvis tiltak som nevnt i 9-9 (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Fellesfunksjoner på Borgen

11-1 Fellesfunksjoner
(1) Bygg E beliggende på gnr. 83 bnr. 552 vil ved ferdigstillelse ha et leke- og oppholdsrom som skal være felles for hele Prosjekt Borgen. Sameiet har rett til å benytte arealene innenfor rammen av vedtekter og ordensregler fastsatt av eierseksjonssameiet/Bygg E, og skal bidra med forholdsmessige dekning av kostnader til drift og vedlikehold.

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

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

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

12-3 Endringer i vedtektene

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

12-4 Generelle plikter

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

12-5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Sameiets eiendom inngår i en større utbygging i medhold av reguleringsplan S-5102 vedtatt 16.12.2020. På seksjoneringstidspunktet er omkringliggende bebyggelse og utendørsarealer ikke ferdig organisert, regulert eller utbygget.

Skanska Eiendomsutvikling AS (**Skanska**) har rett til å disponere usolgte leiligheter i Sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter i Prosjekt Borgen. Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste bolig i Prosjekt Borgen er overlevert ny eier.

Sameiet og seksjonseierne skal ikke foreta seg noe som forhindrer Skanskas arbeid for å ferdigstille Sameiets bygninger og fellesarealer, øvrig omkringliggende bebyggelse, Utomhuseiendommen og Garasjeeiendommen. Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil forekomme støy, støv og anleggstrafikk i tilknytning til rive- og byggearbeider, samt opparbeidelse av gatetun og offentlige arealer på omkringliggende eiendommer. Midlertidige sikringstiltak (anleggsgjerde mv.) må aksepteres.

Skanska har rett (men ikke plikt) til å møte på styremøter og årsmøter frem til siste seksjon i Prosjekt Borgen er overlevert til ny eier.

Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste seksjon i Prosjekt Borgen er overlevert til ny eier.

ooOoo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

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

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

Ferdigattest – Sinsenveien 51 - 53

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Ansvar

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

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 10.11.2025.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 20.11.2025.

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Celine Jødal
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

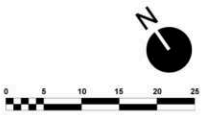
Vedlegg:
Plan_takterrasse_-_Bygg_A
Landskapsplan
Plan_-_Illustrasjon_av_sikringsnett_over_barnehage_1
Plan_-_Illustrasjon_av_sikringsnett_over_barnehage_2
Illustrasjon_-_Inngang_p-kjeller
Illustrasjon_-_Inngang_sykkel_parkering
Illustrasjon_-_Murer_ramper_trapper_mellom_hus_A_og_E
Planteplan
Snitt_gjennom_murer_og_ramper_mellom_hus_A_og_E
Plan-_og_profil_60000_avkjørselsplan
Lengdesnitt_gårdsrom
Illustrasjonsplan-BGF
Situasjonsplan
Plan_takterrasse_-_Bygg_C
Plan_takterrasse_-_Bygg_D

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

Mottakere:
Løvseth og Partnere AS, Anne-Marie

Kopi til:
SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS, Helge Hogstad





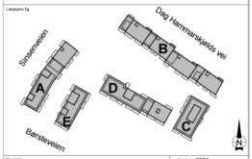
0 5 10 15 20 25

H01	Som bygget	AML	ML	30.10.25
G07	Revidert iht. CI_B301	AML	ML	15.03.24
G06	Revidert iht. CI_B301	AML	ML	09.03.24
G05	Underlag AMU-behandling	MB	AML	09.08.23
G04	Detaljmenysmerkingen	MBA	AML	19.01.23
G03	Endret ringeinngangspark Rigg B oppg. B	MBA	AML	05.09.22
G02	Samlet del. fellsvisning som utgått	MEA	AML	10.05.22
G01	Overskrivelsesgang for detaljmenysmerking	NOA	AML	28.04.22
Rev	-	Utført	Kontr	Dato

A_0_PL10_03_001

ARK	Løvseth + Partnere AS St. Olavs plass 3, 0165 Oslo	Tel: 22 44 68 19	
RIB	-	-	Tel: -
RIE	-	-	Tel: -
RIV	-	-	Tel: -
SIBR	-	-	Tel: -
RIBR	-	-	Tel: -
RIAK	-	-	Tel: -
ARK	-	-	Tel: -
RIG	-	-	Tel: -

Linksjonn fig



Prosjekt: Sinsenveien 51-53

Dok.Mer: B3801

Tiltakshaver: Skanska Norge AS

LØVSETH + PARTNERE AS

St. Olavs plass 3
0165 Oslo

tel: 22 44 68 19
www.lovsethpartnere.no

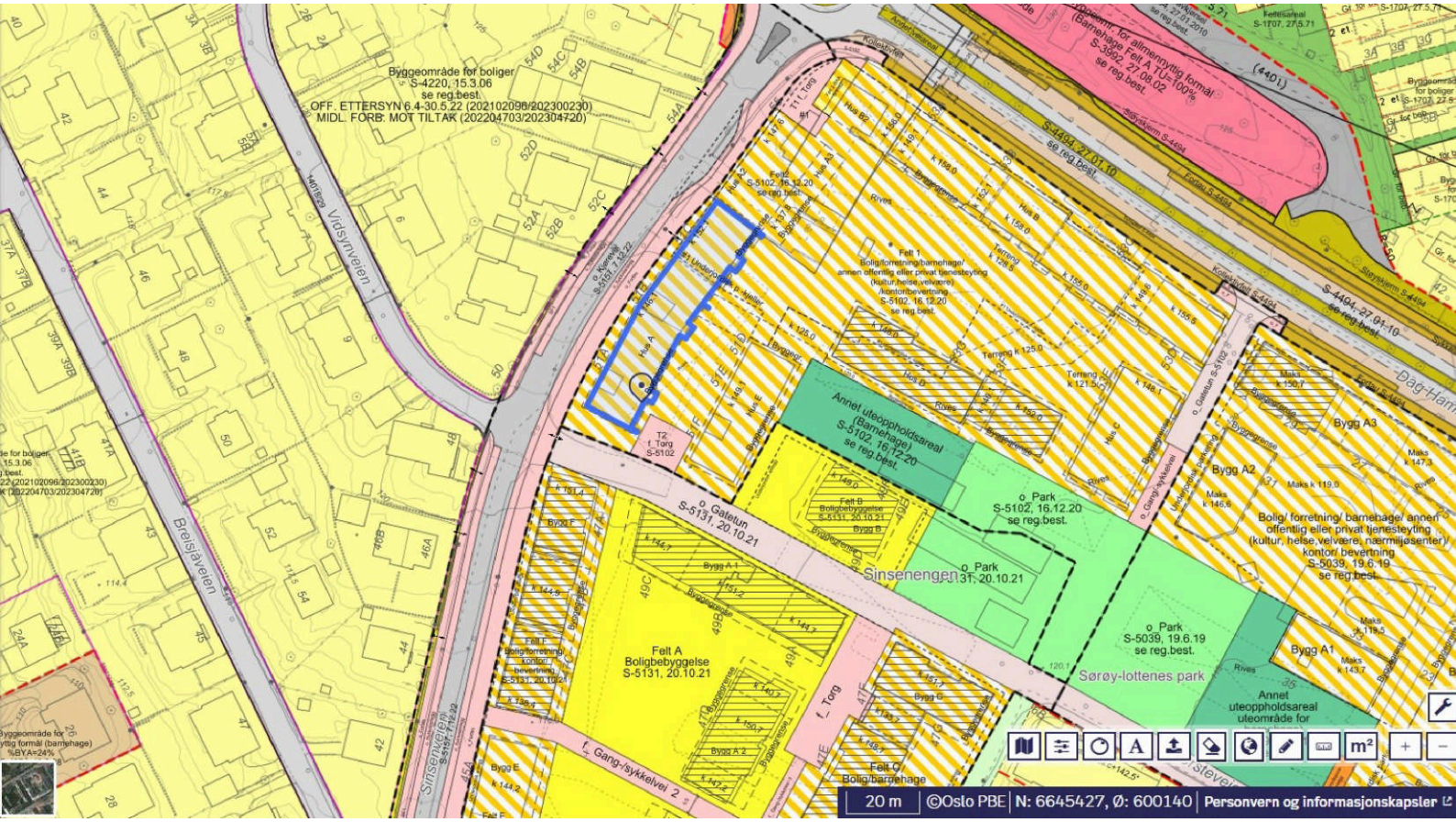
ARK

Fase: AS BUILT		Tegnet: MB	Kontrollert: AML
Prosjekt nr.: 16005	Dato: 18.05.2017	Målestokk: 1:250	Format: A1

Plan c+127,5/c+128,5/c+129

Tegningsnummer: A_0_PL10_03_001

Rev: H01


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Vidsynveien
Breisjøveien
Sinsenveien
Felt A
Boligbebyggelse
S-5131, 20.10.21
Felt B
Boligbebyggelse
S-5131, 20.10.21
Felt C
Bolig/barnehage
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
o_Gatetun
S-5131, 20.10.21
Sinsenengen
f_Torg
f_Gang-/sykkelvei 2
Bygg A1
Bygg A2
Bygg A3
Bolig/ forretning/ barnehage/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse,velvære, nærmiljøsenter)/ kontor/ bevertning
S-5039, 19.6.19
se reg.best.
Annet uteoppholdsareal
uteområde for
Felt 1
Bolig/forretning/barnehage/
annen offentlig eller privat tjenesteyting
(kultur,helse,velvære)
/kontor/bevertning
S-5102, 16.12.20
se reg.best.
Felt 2
S-5102, 16.12.20
se reg.best.
Allmennyttig formål
(Barnehage) Felt A TU=100%
S-3952, 27.06.02
se reg.best.
S-4494, 27.01.10
se reg.best.
20 m
©Oslo PBE
N: 6645427, Ø: 600140
Personvern og informasjonskapsler

Oslo

S-5102

Detaljregulering for Sinsenveien 51 - 55, Løren

Vedtaksdato: 16.12.2020

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201617067

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Sinsenveien 51-55

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

2. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1 Plassering og høyder

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

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

Følgende tiltak tillates plassert utenfor byggegrense innenfor formålsgrensen:

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

Boder tillates ikke plassert utenfor byggegrense mot vei.

2.2 Utforming av bebyggelsen

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

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

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

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

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

2.3 Uteoppholdsarealer

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

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

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

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

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

2.4 Utomhusplan og takplan

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

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

2.5 Adkomst og avkjørsel

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

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

2.6 Parkering

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

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

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

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

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

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

2.7 Leilighetsfordeling og krav til bokvalitet

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

2.8 Renovasjon

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

2.9 Fjernvarme

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

2.10 Støy

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Felt 1 - Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære)/kontor/bevertning.
3.1.1 Utnyttelse
Samlet bruksareal over terreng skal ikke overstige BRA = 27.800 m^2. Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA. Det skal avsettes minimum 700 m^2 BRA til barnehage. Maksimum 200 m^2 BRA kan være forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor eller bevertning.
Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, lager og boder som har himling høyre enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i 25 % av planens bruksareal. Arealer med slik bruk som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i utnyttelsen.
Garasjenedkjøring, inngang til sykkelparkering i kjeller og anlegg for renovasjon medregnes ikke i BRA.

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

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

3.1.4 Parkering
Krav til parkering må ivaretas på eget felt.

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

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

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

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

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

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

3.2.3 Parkering
Krav til parkering må ivaretas på eget felt.

3.2.4 Uteoppholdsarealer
Uteoppholdsareal på tak skal være minimum 100m^2, og arealet skal gis en variasjon i utforming.

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

3.3.1 Utnyttelse og utforming
Bebyggelse tillates kraget ut mot torg 1 som vist på plankartet. Det skal være minimum fri høyde på 4 m over torget. Maksimum BRA for Felt BAA er 425 m^2. Arealet under bebyggelsen skal utformes som torg i henhold til bestemmelser fastsatt i reguleringsbestemmelsene.
Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, lager og boder som har himling høyre enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i 25 % av planets bruksareal.

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

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

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

3.3.3 Parkering
Krav til parkering må ivaretas på eget felt.

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

3.5 Annet uteoppholdsareal (barnehage).
Det skal være tilstrekkelige uteoppholdsarealer for barnehage med 4 avdelinger, med minimum 19 m^2 pr barn.

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

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

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

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

Barnehagens utearealer skal være tilgjengelige for beboere utenom barnehagens åpningstid.

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

4.1 Fellesbestemmelser for Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

4.1.2 Fortau

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

4.1.3 Torg, T1 og T2

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

4.1.4 Gatetun

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

4.1.5 Gang/sykkelveg

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

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Park

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Landskapsplan

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

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

6.1 Før rammetillatelse

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

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

6.2 Før igangsettingstillatelse (IG)

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

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

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.02.2021

Kjersti Simonnæs, bem.

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 51A, 0585 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 550, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251400

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@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.
