

The logo for Aktiv, consisting of the word "aktiv." in a white, lowercase, sans-serif font on a red rectangular background.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

The logo for Aktiv Nybygg, featuring the word "aktiv." in a large, white, lowercase, sans-serif font, with "Nybygg" in a smaller, white, lowercase, sans-serif font directly below it.

Sinsenveien 45C, leil. D-40, 0585 OSLO

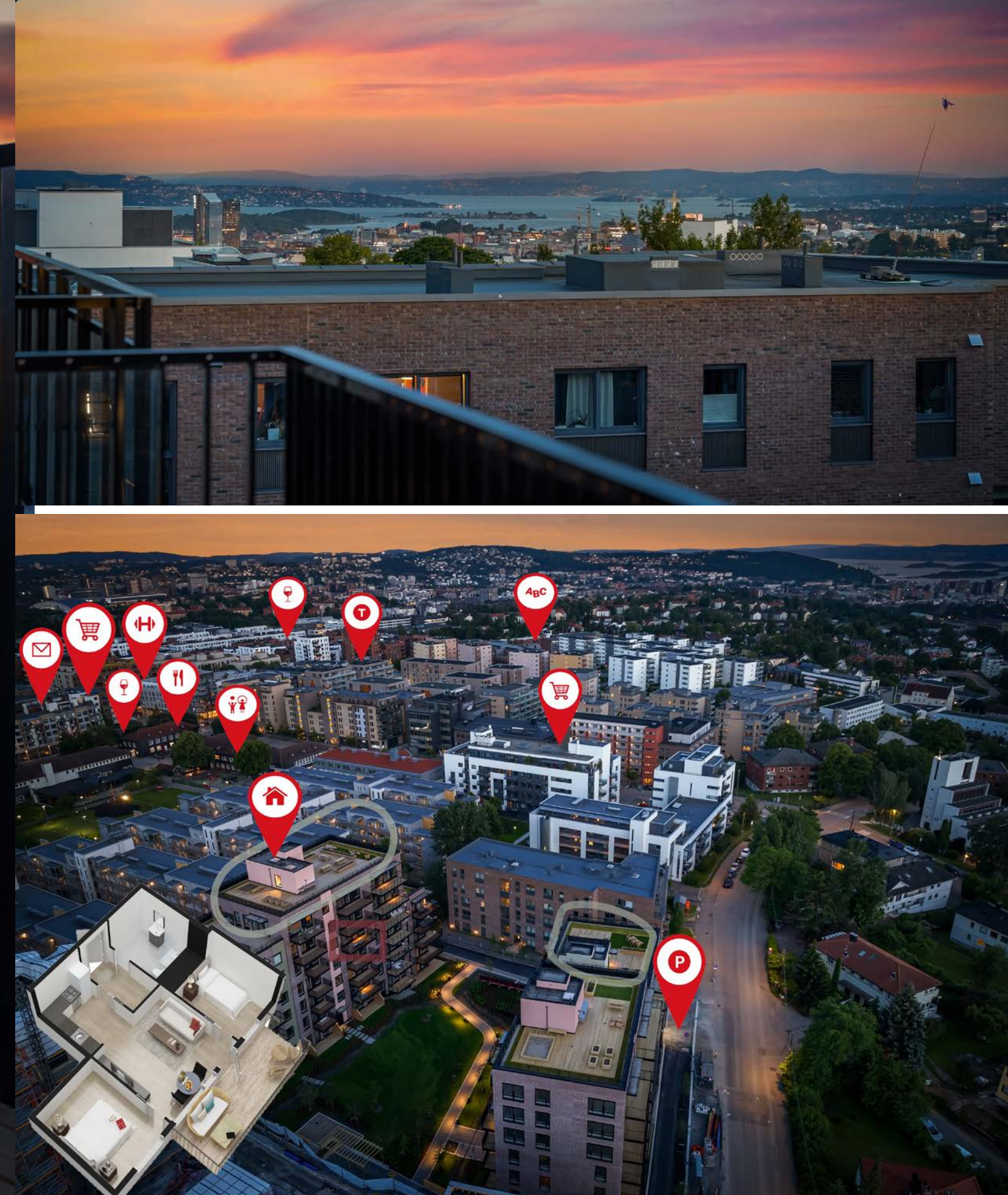
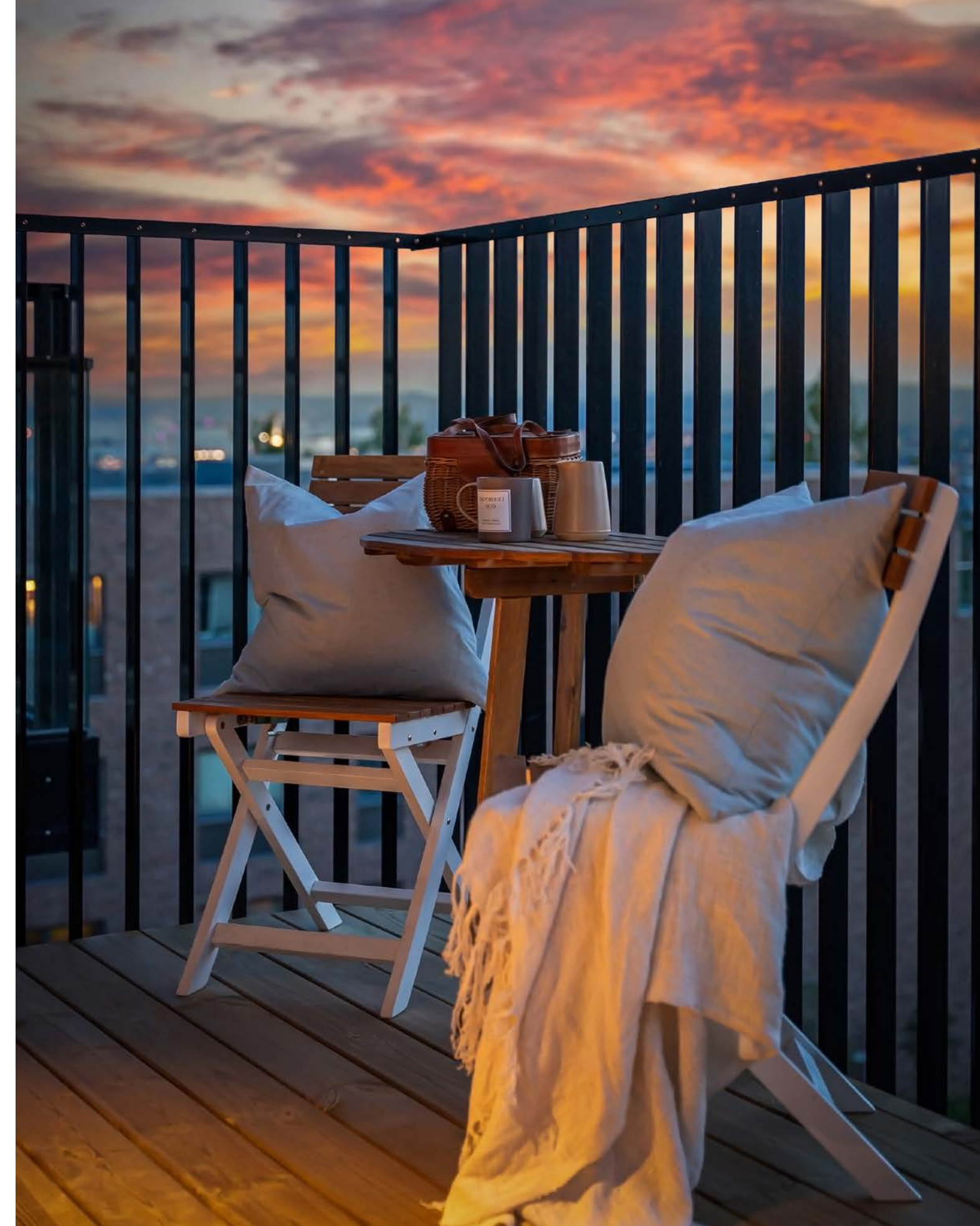
**Ny og oppgradert 3-roms i 5. etg.  
Stor balkong m/fjordutsikt.  
Kveldssol. Garasjeplass.**



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

3D-plantegegning til illustrasjon.

Under nyttige lenker i annonse:  
- Virtuell visning: Trykk på 360-graders visning av leiligheten.





## Aleksander Myrvold

salgsleder/partner/  
eiendomsmegler MNEF/juristMNJ

Mobil 990 07 542

E-post aleksander.myrvold@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Drammen

Hauges gate 17, 3010 Drammen

## Nøkkelinformasjon

**Selger:** Ole Petter Haugen  
Anne Madslie  
**Eierform:** Eierseksjon  
**BRA-i/BRA Total:** 50/55 m<sup>2</sup>  
**Matrikkel:** gnr. 83, bnr. 15 og 544, snr. 40  
  
**Oppdragsnr:** 1301240030  
**Sist oppdatert:** 25.06.2024

# Ny og oppgradert 3-roms i 5. etg. Stor balkong m/ fjordutsikt. Kveldssol. Garasjeplass.

- Ferdigstilt 21. juni 2024
- Har ikke vært bebodd - holder følgelig høy standard.
- Fin intern beliggenhet.
- Ca. 10 kvm balkong m/kveldssol i 5. etg.
- Downlights i gang og på bad.
- Garasjeplass m/elbillader.
- Ca. 5 kvm. sportsbod. Heis.
  
- Omk. på kun kr. 43 460,- for selveier.
- Grønn A - Mulighet for grønt boliglån/bedre rente.
- Salg fra profesjonell etter bustadoppføringslova og garanti m/grunnlag i hele kjøpesummen.

### Under nyttige lenker i annonse:

- Virtuell visning: Trykk på 360-graders visning av leiligheten.
- Utbyggers modell av sol og utsikt mv.

### Delingsfunksjoner i Lille Løren Park:

- Felles takterrasser.
- 2 gjesterom og sosial sone
- Selskapslokale m/kjøkken.
- Møterom/hjemmekontor/arbeidsplasser.
- Smørebod/sykkelverksted.



## Nøkkelfo del 1 av 2.

### PRISANTYDNING

**6 490 000,- + omk.**

### OMK. KJØPER BESKRIVELSE

1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad for leiligheten. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr. 1 719 000,-. Andel dokumentavgift utgjør dermed kr. 42 220,-.
2. Tinglysingsgebyr for skjøte, kr. 500,-.
3. Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, pr stk, kr. 500,-.
4. Panteattest kjøper, kr. 240,-.
  
5. Totale omkostninger, kr. 43 460,-.
  
6. Total kjøpesum for leiligheten inkl. omk. er kr. 6 533 460,-.

Stipulert oppstartskapital til sameiet kommer i tillegg og faktureres kjøper direkte av forretningsfører etter overtakelse, kr. 4 500,-.

Det tas forbehold om at leiligheten kan skjøtes direkte over på ny kjøper. I motsatt fall fristilles partene fra avtalen. Dette avklares innen to uker etter aksept av bud. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysingsmyndighetene og endringer av offentlige satser/avgifter. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Oppstartskapitalen er et éngangs kapitaltilskudd til sameiet tilsvarer to måneders husleie, stipulert, og vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

### Leilighet i 5.etasje

#### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, hovedsoverom, soverom 2, bad, gang.

BRA - e: 5 m<sup>2</sup> Sportsbod i kjeller

BRA totalt: 55 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup> Balkong

## STIPULERTE FELLESKOSTNADER PR. MND

**Kr. 3 300,-.**

Fordeling:

- Felleskostnad leilighet, ca. kr. 42,-/kvm BRA; ca. kr. 2 100,-.
- Kabel TV og internett med mulighet for oppgradering av leveranse; ca. kr. 450,-.
- Fjernvarme, ca. kr. 12,-/kvm BRA, inkluderer varmtvann, fakturert etter forbruk; ca. kr. 600,-.
- Felleskostnad garasjeplass; ca. kr. 150,-.

Telenor t-we: internett, tv og strømmetjenester.

Kostnad måling og avlesing av fjernvarme er ikke stipulert. Dette er basert på utkast til budsjett. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Det tas forbehold om endringer av tjenester som sameiet rekvirer og beløp.

### SAMEIET

- Forretningsfører er OBOS Forvaltning AS, org.nr. 934 261 585, er engasjert som forretningsfører for Sameiet.

- Beboerportal: <https://vibbo.no/1001/om>

- Styreleder er Marcus Junge: [Llp1@styrerommet.net](mailto:Llp1@styrerommet.net)

### FORSIKRING

Sameiets fellesforsikring: Gjensidige forsikring.

- Fullverdi bygningsforsikring som dekker hele bygningsmassen.
- Inkluderer også bla. styreansvarsforsikring, ulykkesforsikring ved dugnad mv.
- Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

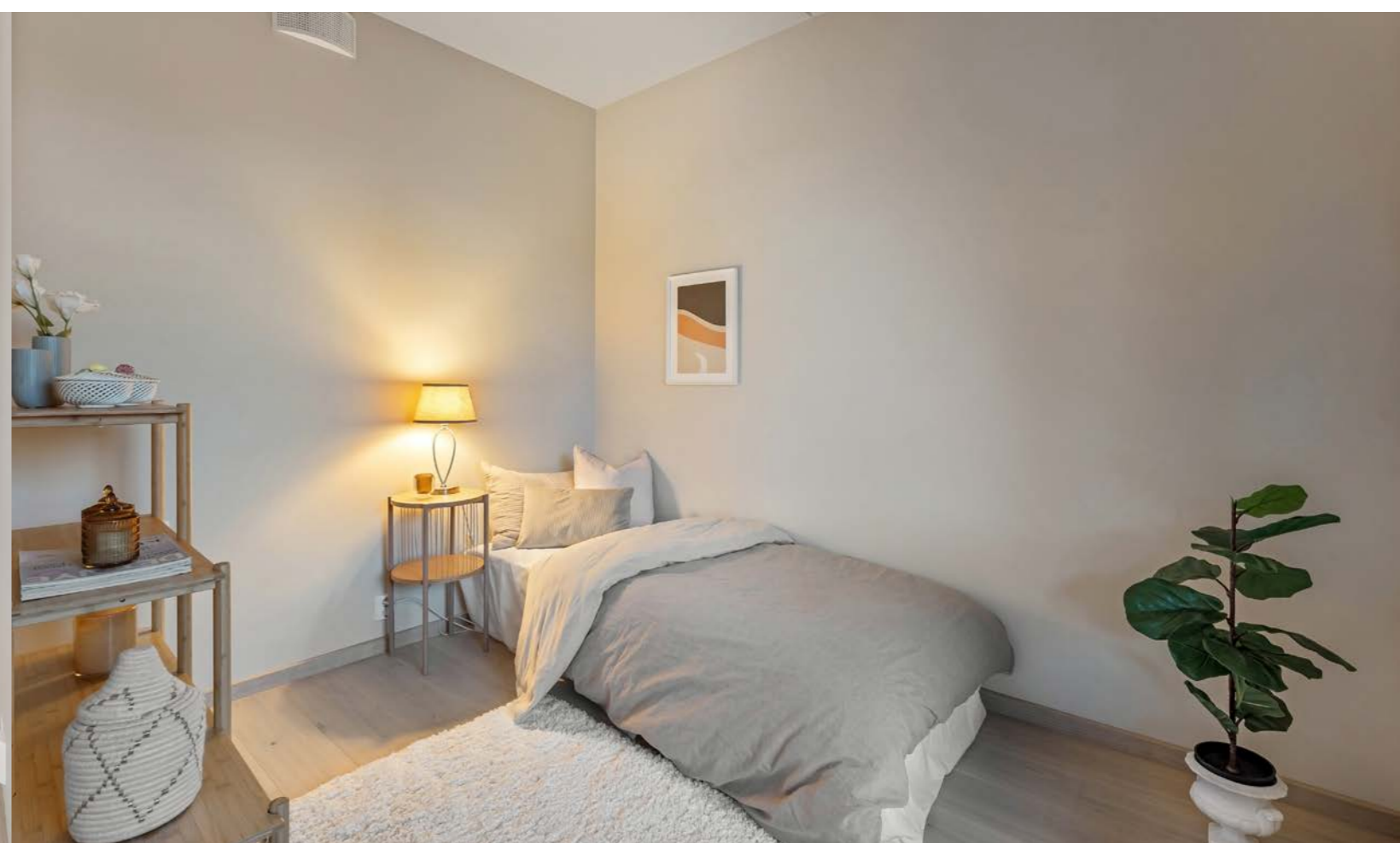
### ENHETSBEKRIVELSE

- Nordisk interiørstil - les mer om konseptet i salgsoppgaven -

Annet: Boligen er byggvasket til ferdigstilling og vaskes ikke utover dette. Støv og/eller merker etter oppheng av bilder mm må regnes med.

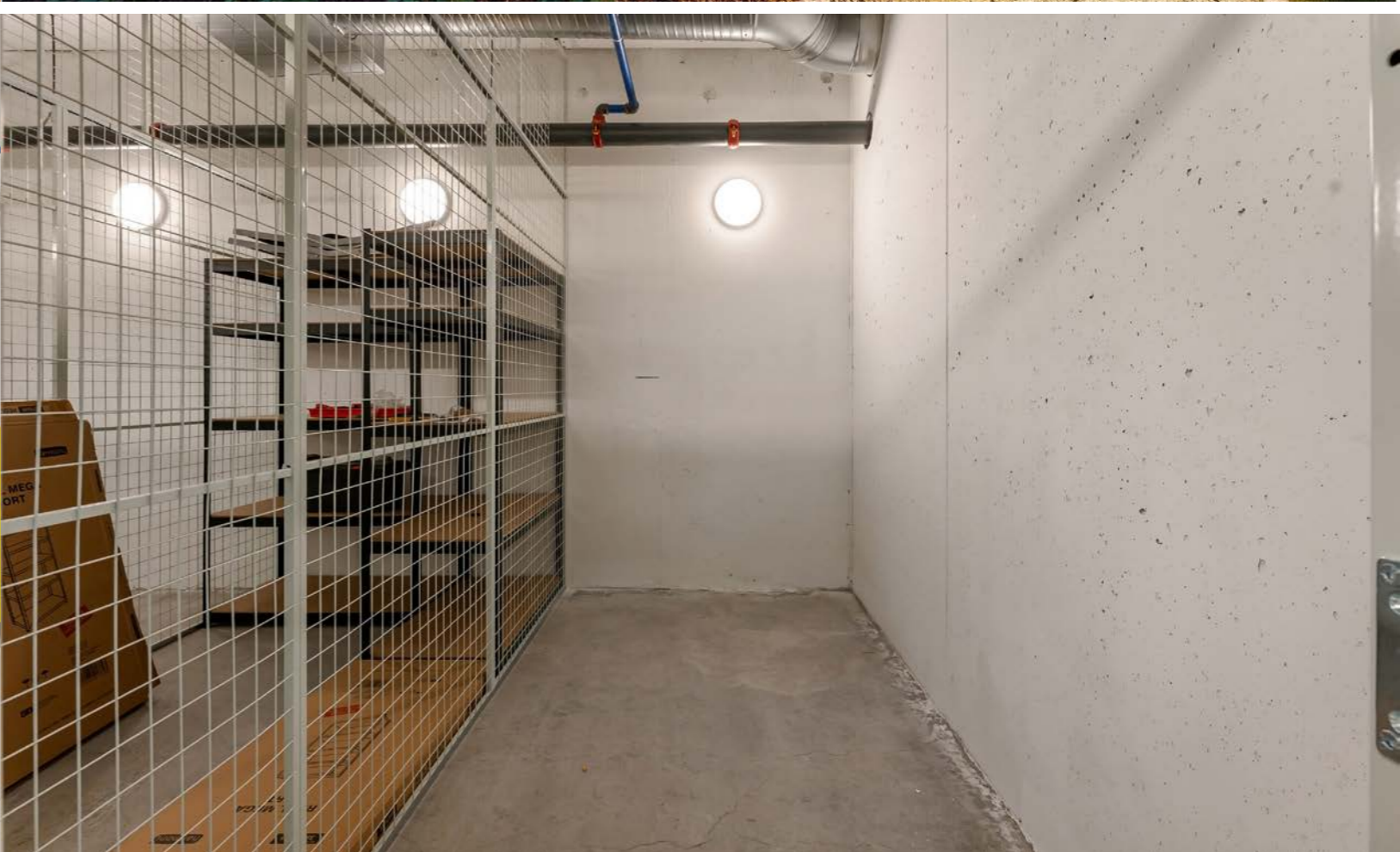
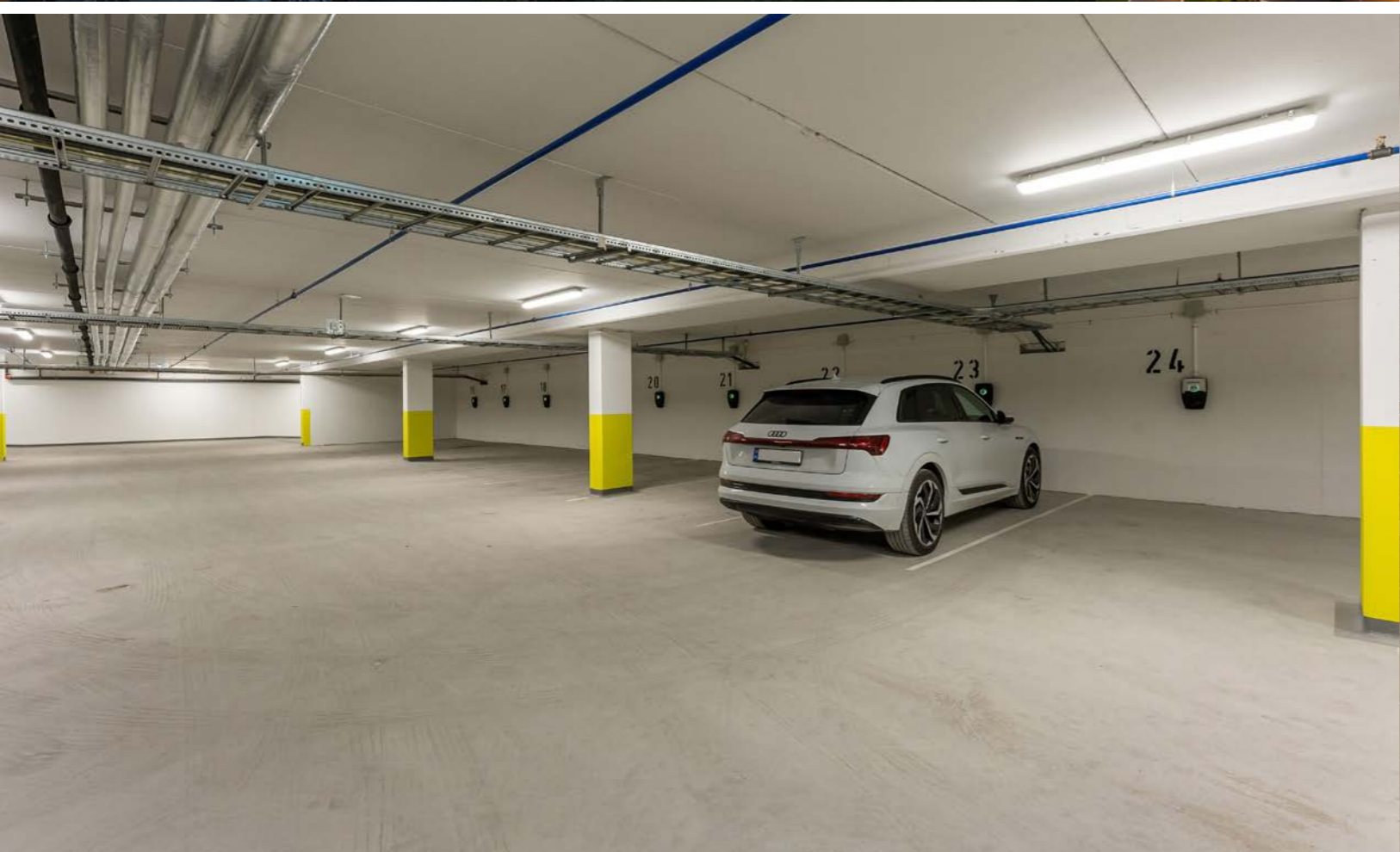


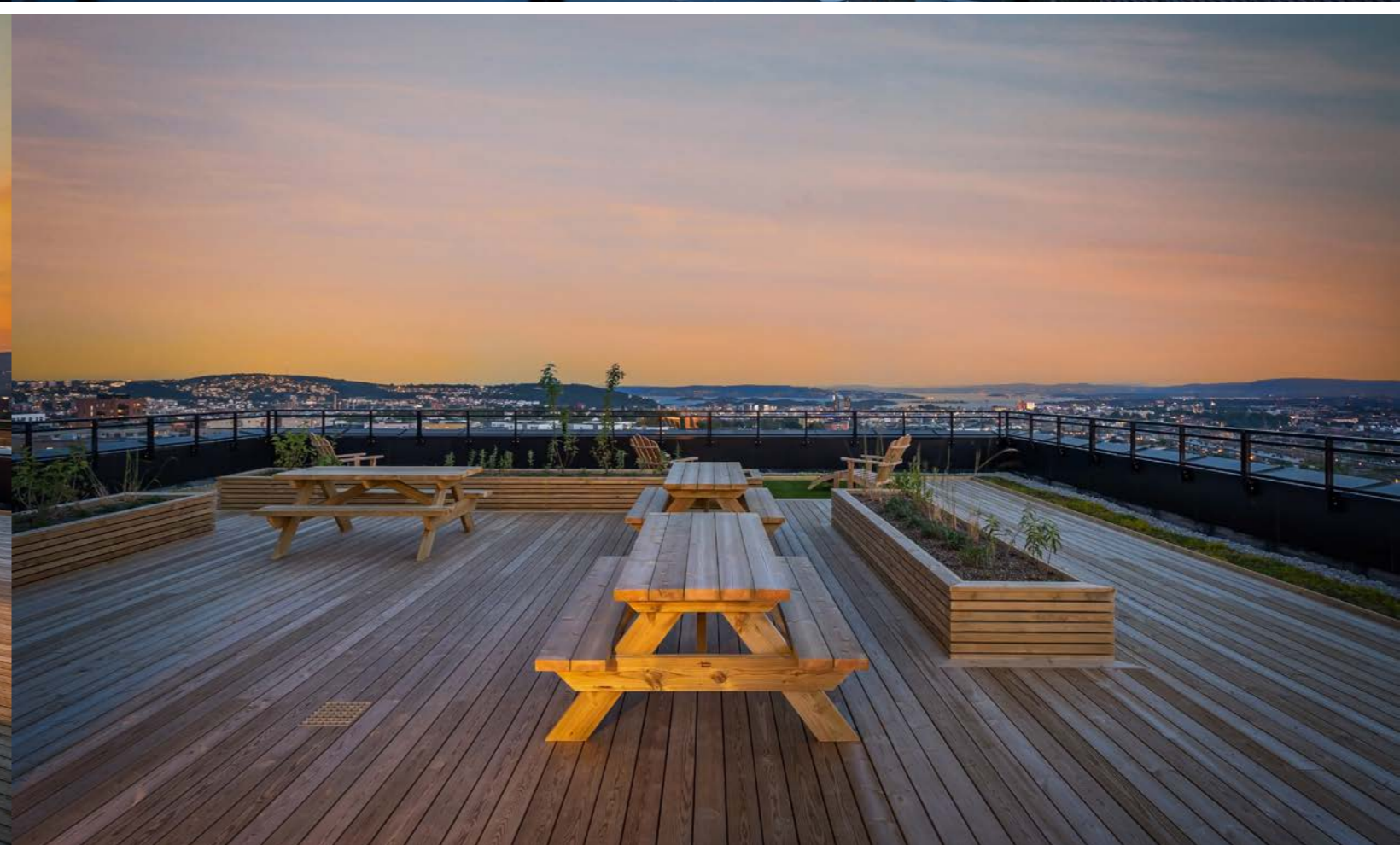
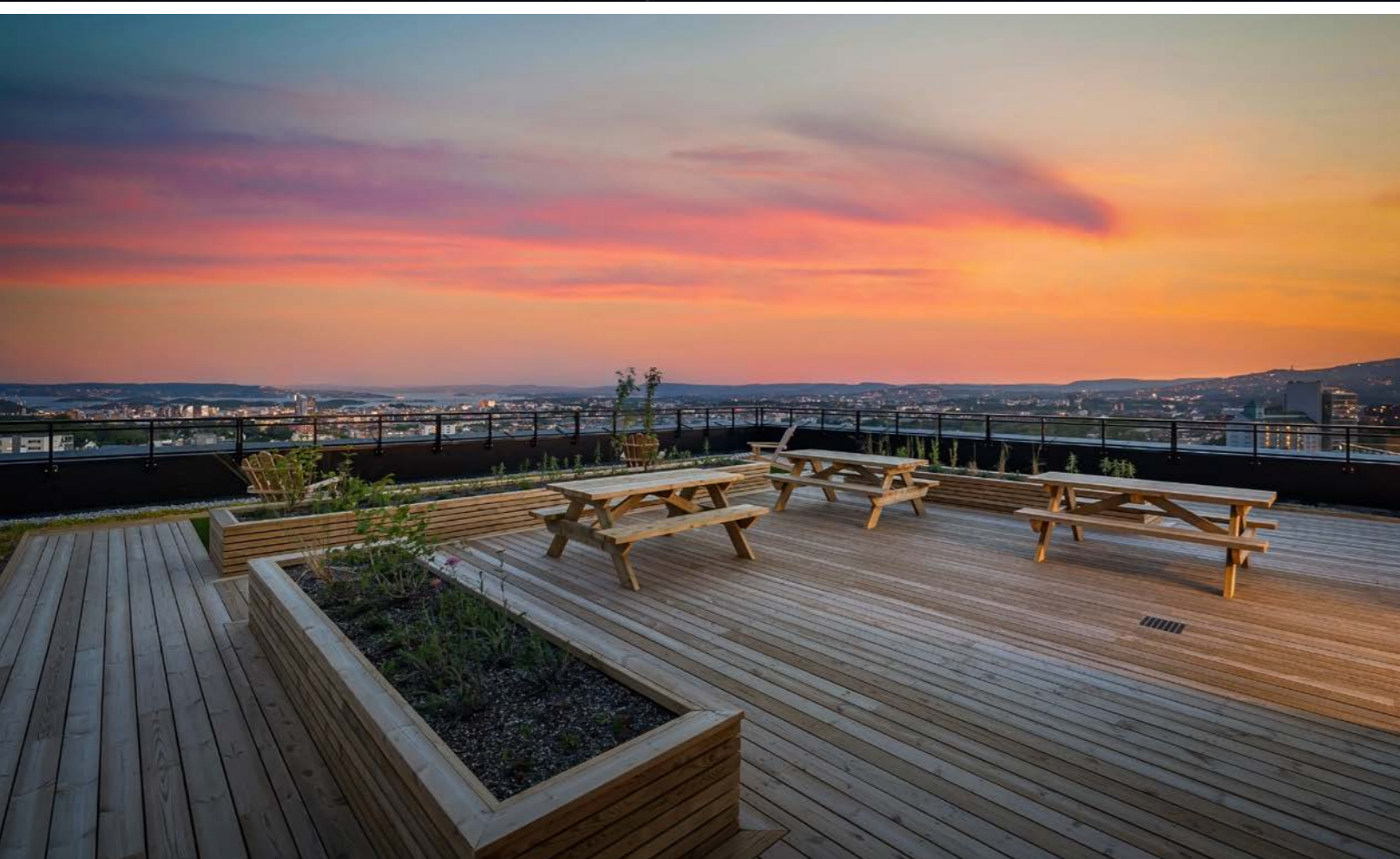


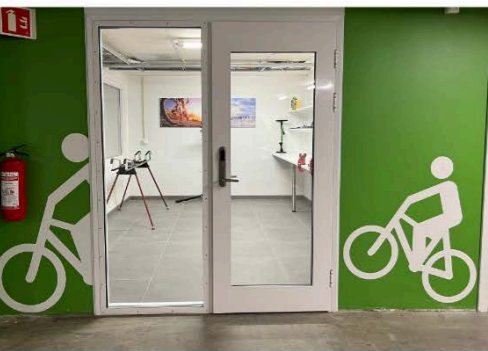
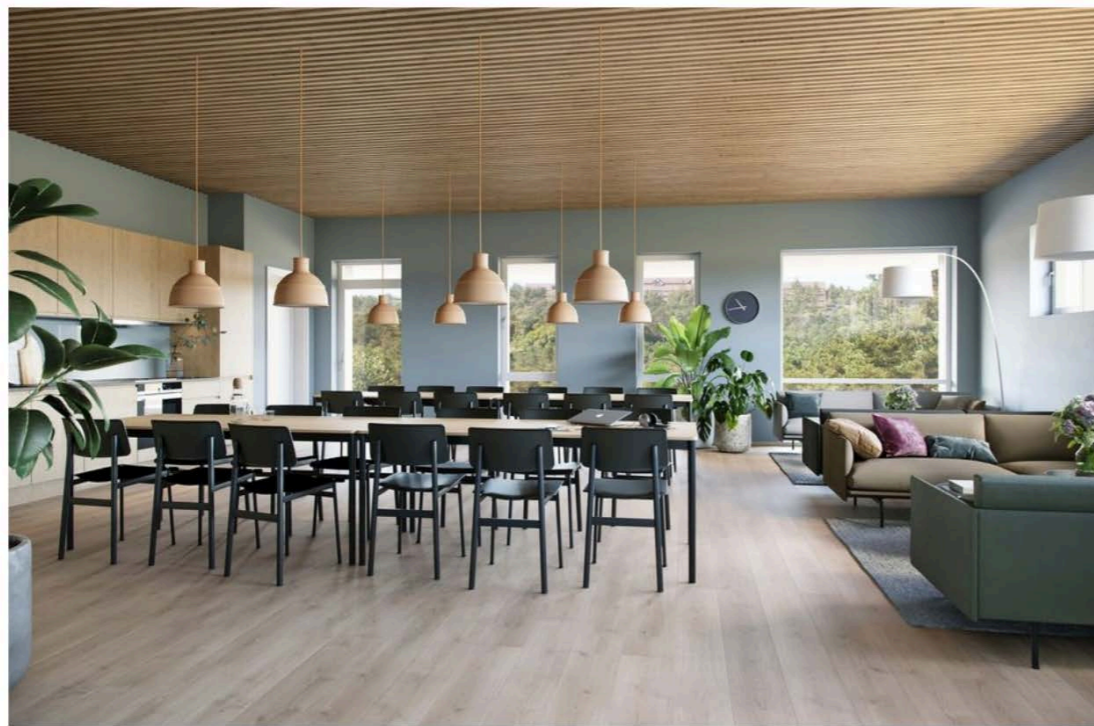
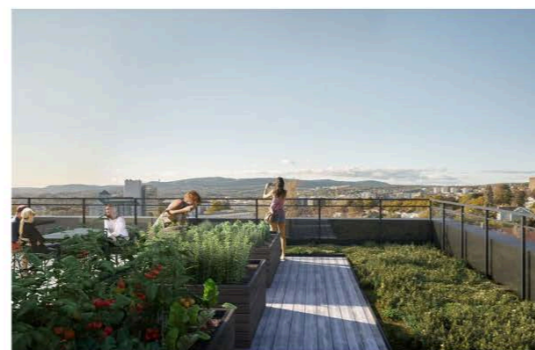














# Lille Løren Park

Estimert tid for ferdigstillelse av Sameie 2 og 3.



Kontraktstegning gjelder foran salgstegning/prospekt

Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.

Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.

Antall og plassering av evt. radiatorer /panelovner er ikke endelig prosjektert.

Mindre avvik fra de oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealer er regnet etter NS3940 3.utg., og er ekskl. arealer for sportsbod.

Innvendige sjakter er medregnet i P-rom.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.

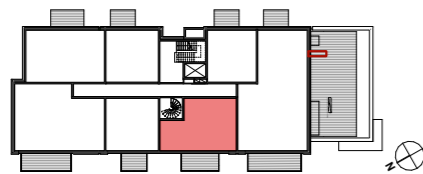
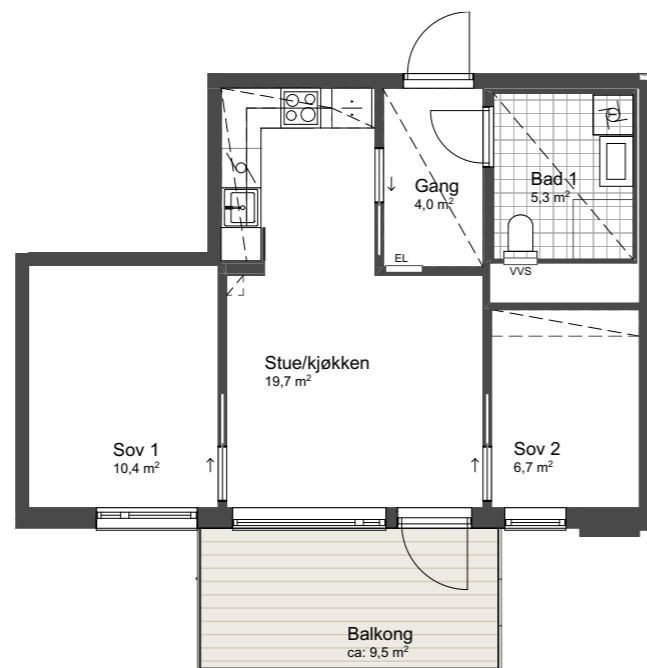
Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning.

Plassering av EI-skap er veiledende, endelig plassering er ikke prosjektert

Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påberegnes

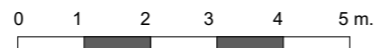
- Overskap kjøkken
- - - - Nedforet himlingshøyde min. 2,3m  
Nedforet himlingshøyde bad ca. 2,2m
- - - - Tak over balkong øverste etasje



**5. ETASJE**

BRA: 50,0m2  
P-rom 50,0m2

Balkong/terrasse: ca. 9,5m2



# Plantegning

## 5. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

	<b>HRTB</b> HRTB A/S Arkitekter MNAL St. Olavs gt. 28 0166 Oslo Telefon: +47 22993230 E-post: firmapost@hrtb.no www.hrtb.no NO 912 838 161 MVA	LILLELØREN PARK <b>HUS D, leilighet 40</b>	Byggherre: <b>SELVAAG BOLIG NORDR</b>			
			Tegnet av: AK	Kontrollert: HH	Prosjektfase: til kontroll Kontraktstegning	Dato: 04.03.2022

## INTERIØRSTILER

Sammen med WOOD arkitektur + design har vi startet arbeidet med å sette sammen tre ulike interiørstiler som vil sette et unikt preg på ditt nye hjem. Alle som kjøper bolig i Lille Løren Park vil kostnadsfritt kunne velge mellom tre ulike interiørstiler:

### NORDISK, KLASSISK OG KREATIV



Interiørstilene inneholder ulike veggfarger, kjøkkenfronter, benkeplater, håndtak på kjøkken og fliser på bad.

Mot en ekstra kostnad vil det også være mulig å velge produkter på tvers av konseptene, samt tilvalg som komplementerer interiørstilene.

På de neste sidene finner du moodboards som inspirasjon til de ulike interiørstilene. De endelige produktvalgene vil foreligge i god tid før tilvalgsprosessen starter.

## NORDISK

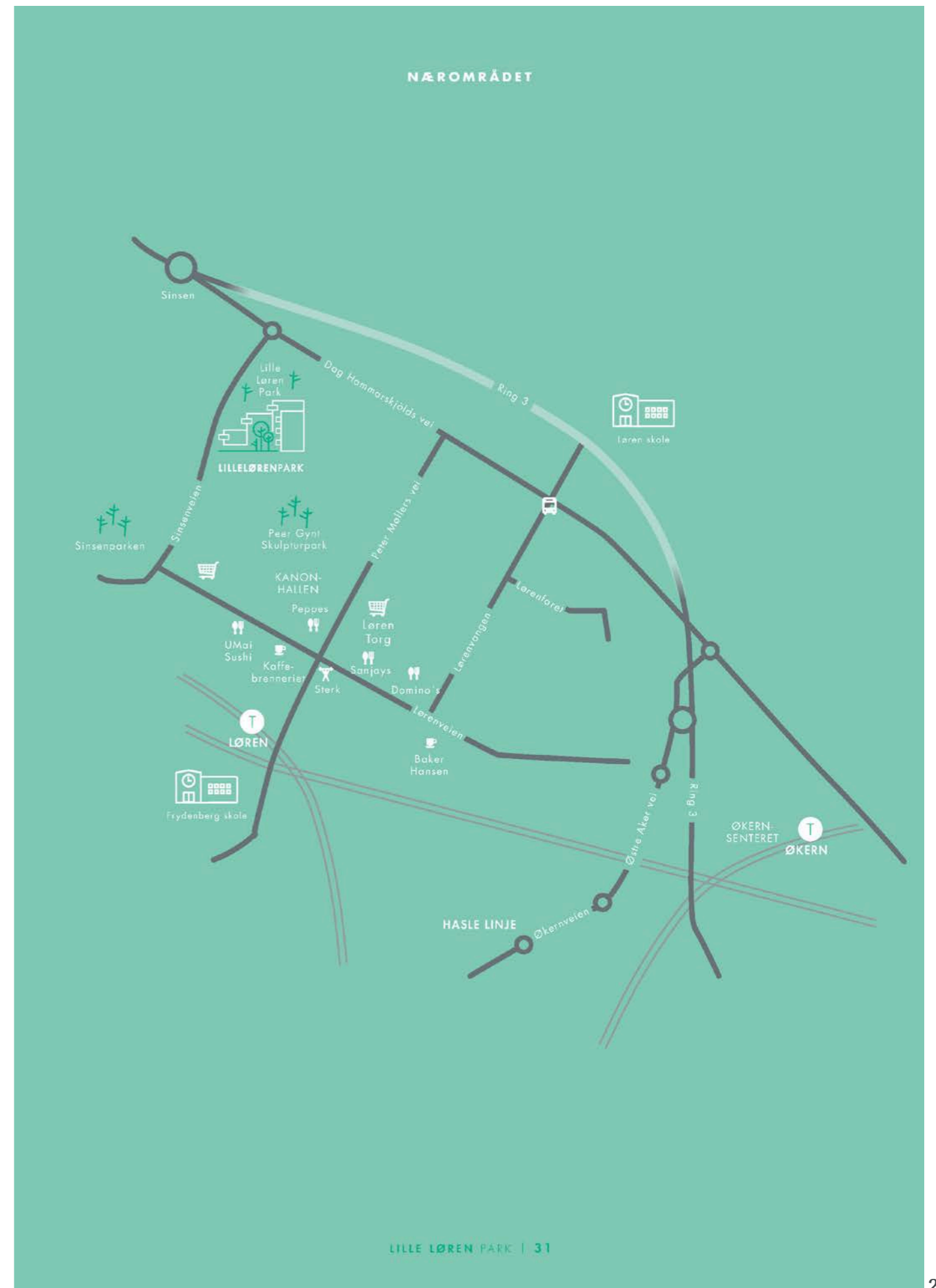
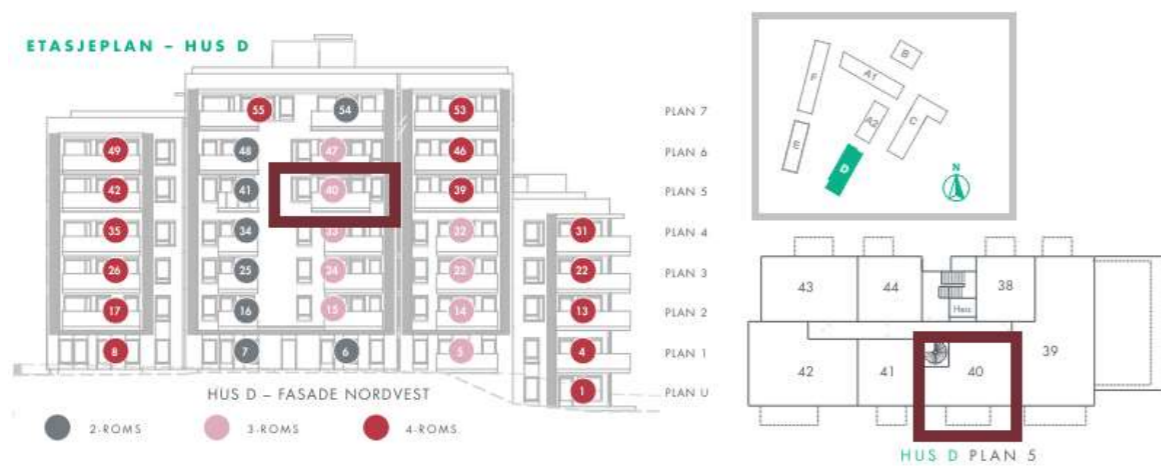
En lys, minimalistisk interiørstil som fokuserer på åpne rom og enkelhet i sitt uttrykk. Funksjonalisme og naturmaterialer som tre, sten og stoffer i lin og ull står i fokus.

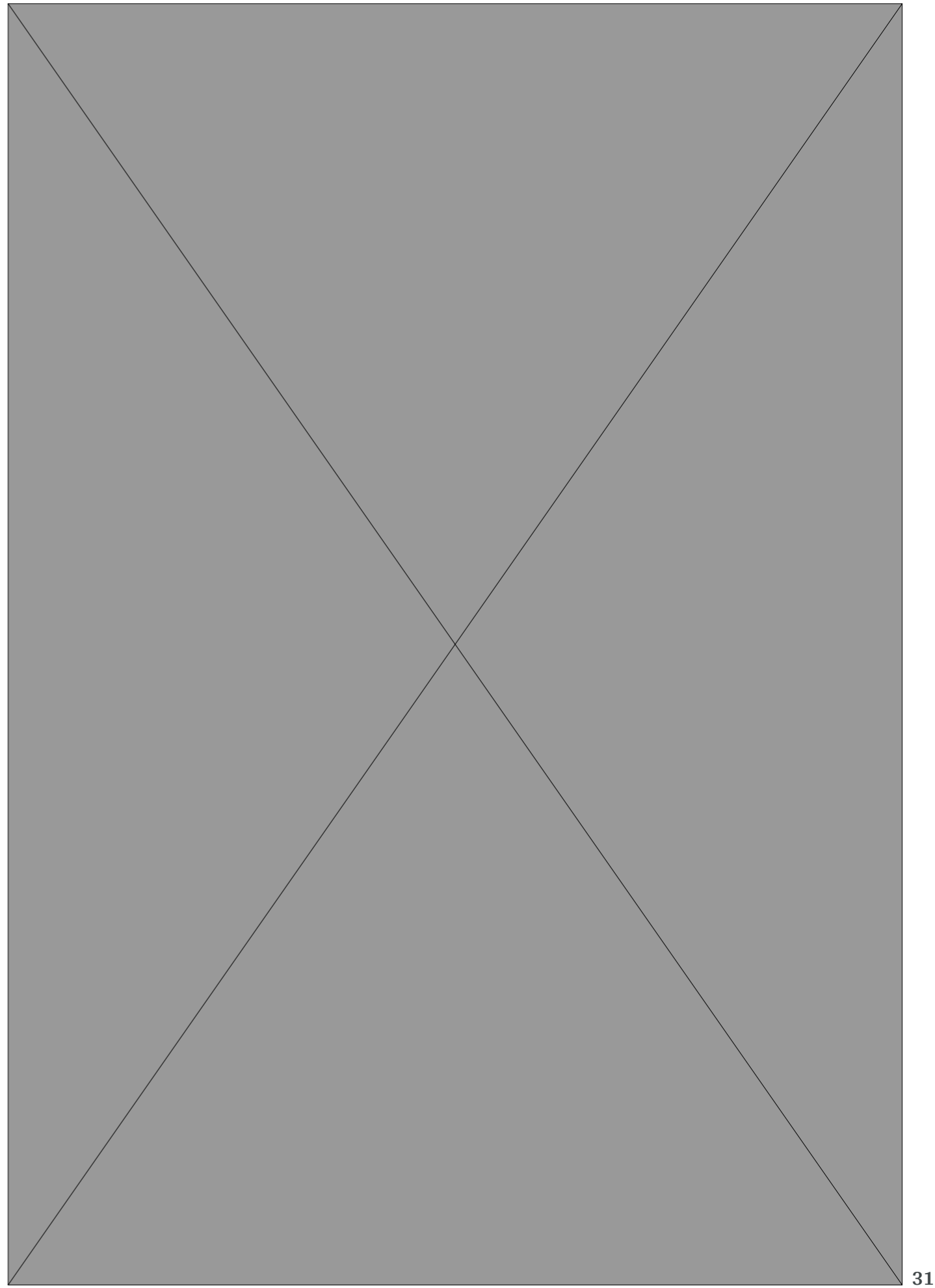
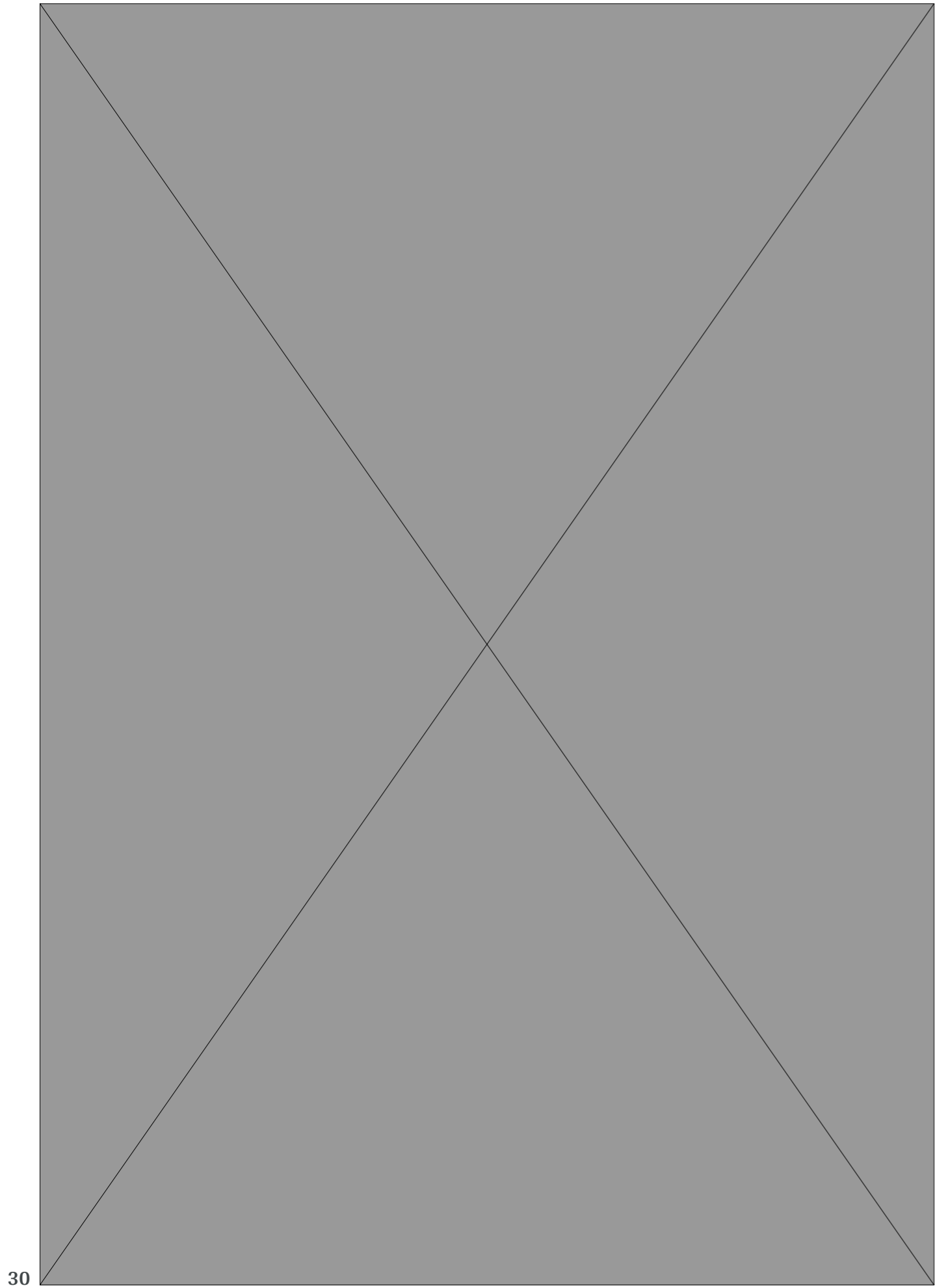
	VEGGFLATER:	HIMLINGSFLATER:	KJØKKEN	
Gang:	Jotun: "Mohair"	Jotun: "Mohair"		Front: Vidde "hvit"
Kjøkken/ stue:	Jotun: "Pale linden"	Jotun: "Pale linden"		Benkeplate: Laminat "Lys skimmer"
				Grep: "Skywalker" 40 mm hvit 
Sov1:	Jotun: "Soft touch"	Jotun: "Soft touch"	Det tas forbehold om alternative leverandører.	

## Lille Løren Park D: Utomhusplan/kart og omtrentlig plassering

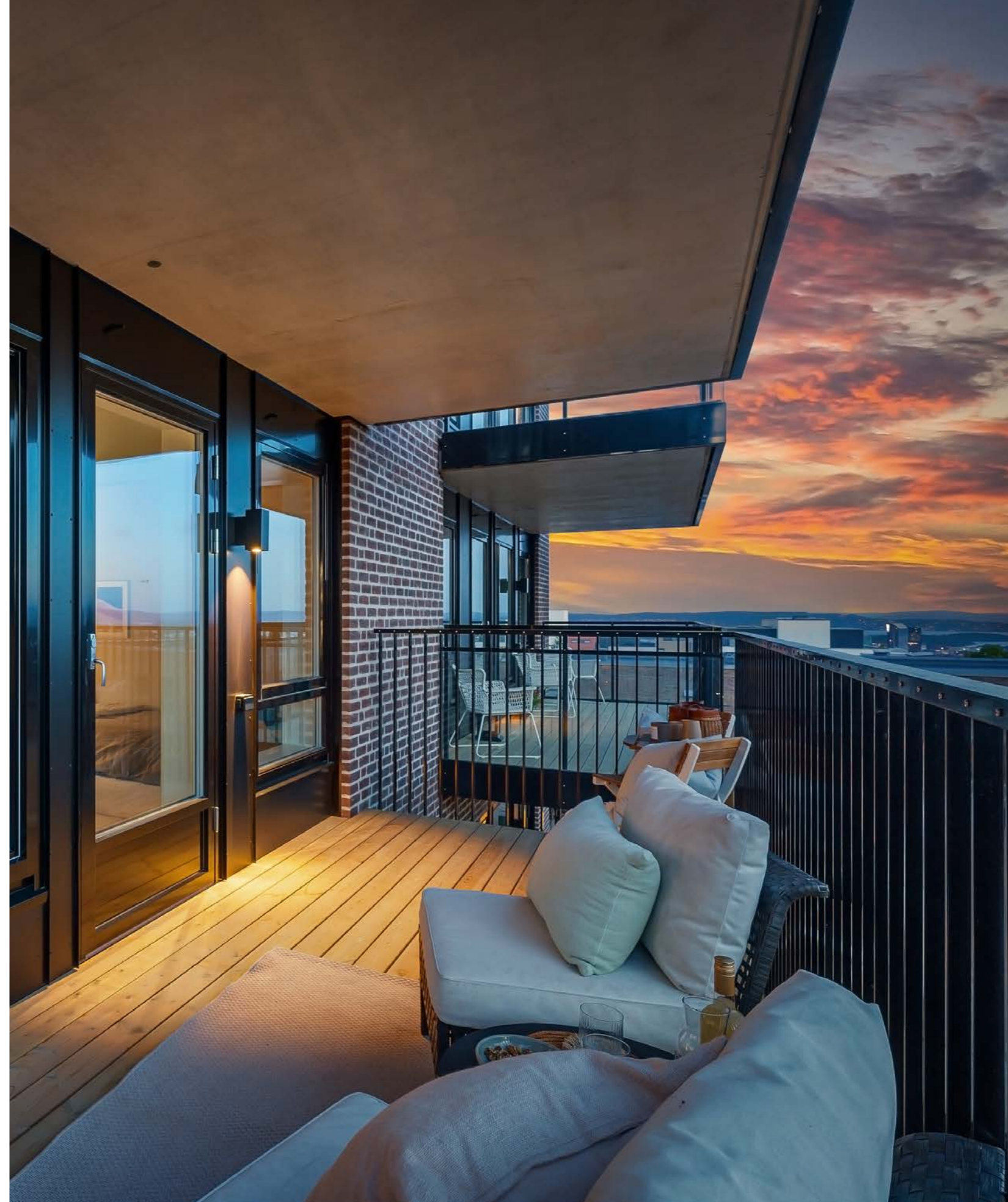
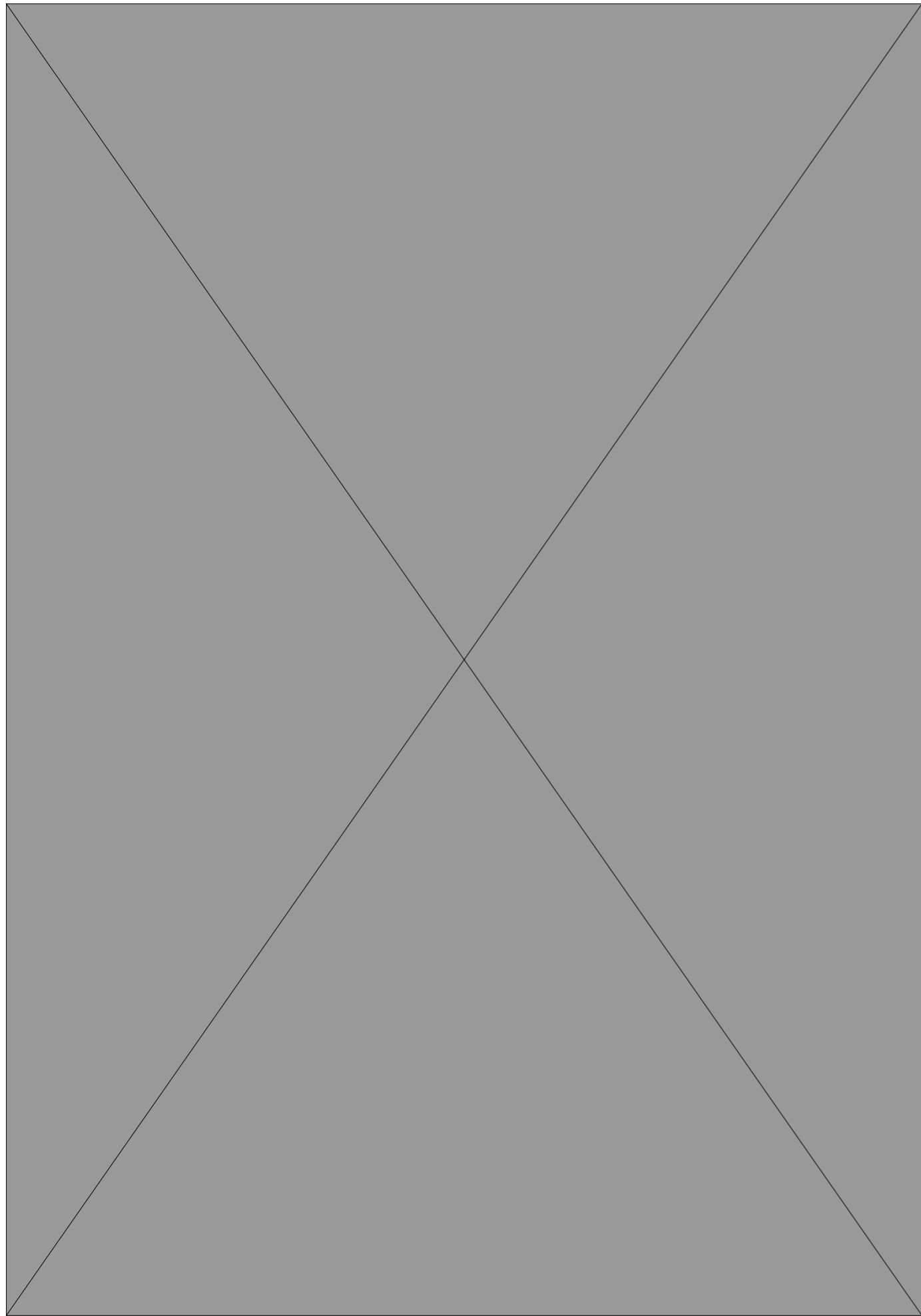


Utomhusplanen: Endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende plasseres hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan. Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre enkelte endringer på utomhusplanen.









**Prosjekt :** Lille Løren Park hus D  
**Leilighet :** 40

**Bad**

Frist - 11/04/2023  
 Bestilling sendt 11/05/2023 17:56



Speil og speilskap - 80 cm  
 Standard leveranse - Speil montert direkte på flis med lampe over Pandella Eglo(Kr 0.00 \* 1)

**Kr 0.00**



Servantarmatur  
 Standard leveranse - Oras Vega + Oras 159056V, chrome bunnventil(Kr 0.00 \* 1)

**Kr 0.00**



Toalett  
 Standard leveranse-Laufen Jika Dino hvit toalett med soft close(Kr 0.00 \* 1)

**Kr 0.00**



Dusjarmatur  
 Standard leveranse -Tapwell EVM 168 + Tapwell ZSAL 118(Kr 0.00 \* 1)

**Kr 0.00**



Dusjdører  
 Standard leveranse Vihtan Ocean 3, 900 x 2000 mm. 2 stk dusjdører(Kr 0.00 \* 1)

**Kr 0.00**

Lysbryter

Etman ICE Scala hvit dimmer (i stedet for bryter)(Kr 1,926.00 \* 1)

**Kr 1,926.00**



Servantskap  
 Grå - Custom made by Haapaveden puukaluste(Kr 0.00 \* 1)

**Kr 0.00**



Betjeningsplate  
 Geberit Sigma 01, 115.770.21.5 Chrome(Kr 481.00 \* 1)

**Kr 481.00**



Gulvfiser  
 Standard leveranse Pavigres Minos Ash 300 x 300mm + 50 x 50 mm i dusjsonen(Kr 0.00 \* 1)

**Kr 0.00**



Veggfiser  
 Standard leveranse Pavigres Minos Ash- 600x600mm(Kr 0.00 \* 1)

**Kr 0.00**

**Elektro**

Frist - 14/05/2023  
 Bestilling sendt 09/08/2023 12:04

ⓘ Leil 40 - Tilvalg downlights i gang

**1 Belysning**  
 Downlightpakke for gang - 2 downlight (hvit) + Dimmer i stedet for bryter(Kr 8,851.25 \* 1)

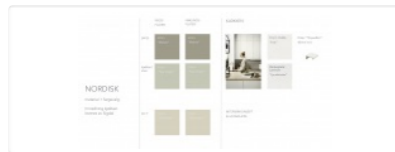
**Kr 8,851.25**

**2 Omprosjektering**  
 RIE prosjekteringskostnad(Kr 5,040.00 \* 1)

**Kr 5,040.00**

**Konsepter - kjøkken - vegg og himlingsfarge**

Frist - 14/05/2023  
 Bestilling sendt 11/05/2023 17:55



Konsepter  
Nordisk(Kr 0.00 \* 1)

Kr 0.00

**Totalt: Kr 16,298**

### Vilkår

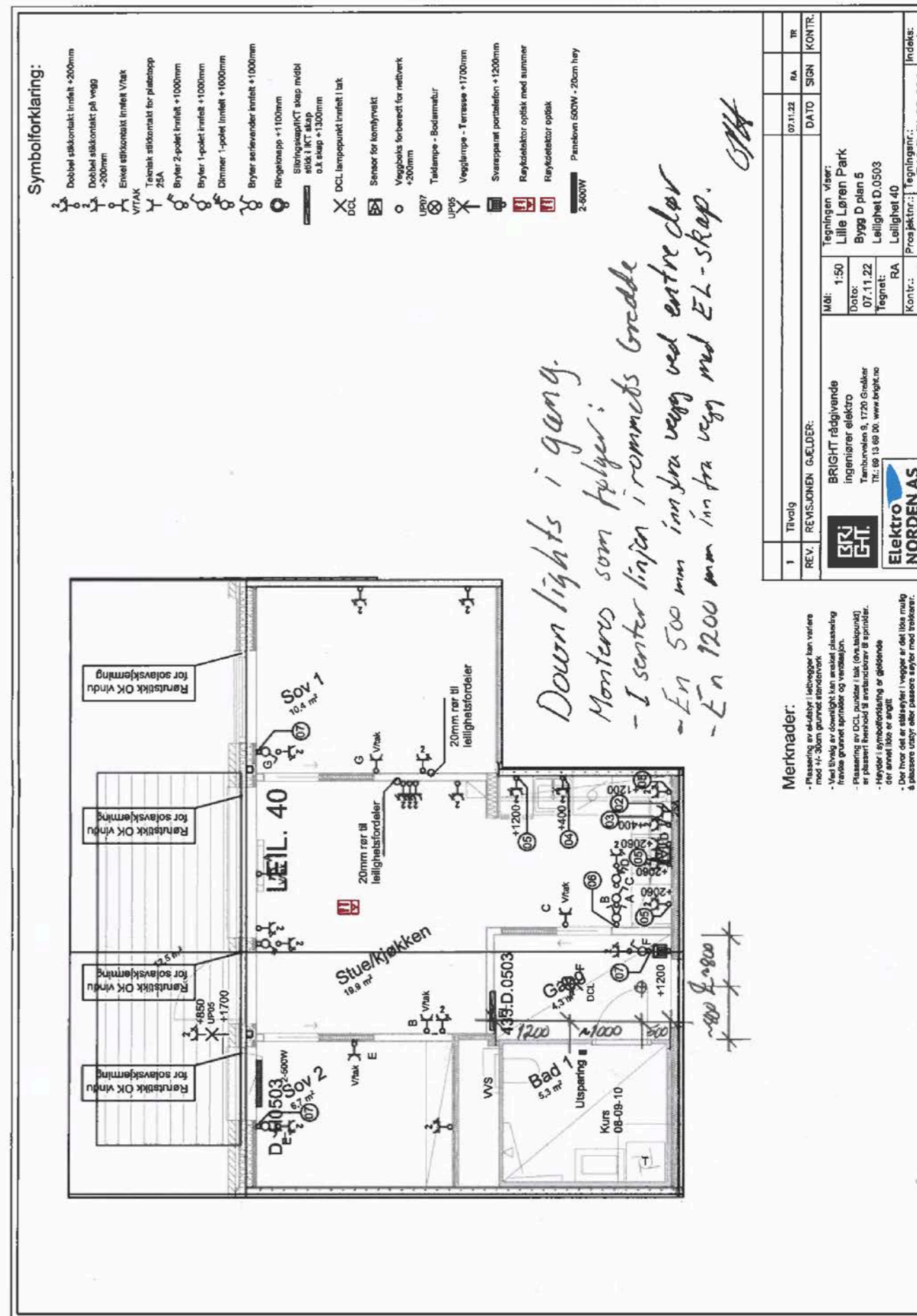
Det informeres uttrykkelig om at tilvalg som bestilles etter fastsatt frist, ikke vil hensyntas. Ved bestilling etter fastsatt frist, vil boligen leveres med standard leveranse. Kjøper bes derfor om å følge med på gjeldende tilvalgsfrist i vår nettbaserte tilvalgsløsning, da kjøper bærer ansvaret for at frister overholdes.

Kjøper bærer ansvaret for at tilvalgsbestilling er korrekt og bes derfor om å kontrollere denne grundig før innsending. Det er kun de valg som er gjort via portalen, som vil leveres. Frem til fristens utløp vil kjøper fritt kunne avbestille bestilte tilvalg. Avbestilling vil ikke være mulig etter fristens utløp.

Alle aksepterte endringer vil bli gjort tilgjengelig for bestiller i tilvalgsløsningen under Min Side. Tilvalg og standard som fremgår av vår nettbaserte tilvalgsløsning må godkjennes av bestiller med bruk av Bank-ID. Slik godkjenning må foretas innen fastsatt frist for tilvalg. Først etter godkjenning og utløp av tilvalgsfrist vil bestilling oversendes entreprenør.

Tilvalg og endringer som bestilles gjelder som tillegg til inngått kjøpekontrakt. Totalbeløp for bestilte tilvalg/endringer vil fremgå av oppgjørssopstilling fra Selvaag Eiendomsoppgjør AS og forfaller til betaling innen overtagelse av boligen.

Vi tar forbehold om endringer i underleverandørenes sortiment. Dersom slike endringer inntreffer vil vi ta kontakt. Vi forbeholder oss også retten til å ta kontakt dersom tilvalg ikke lar seg gjennomføre eller det har oppstått feil i vårt oppsett. Illustrasjoner kan avvike fra leveranse, samt at el-tegninger kun er ment å vise plassering av punkter. Tegning av badrom er ikke detaljprosjektert av leverandør, og det tas derfor forbehold om endringer av disse.



## Nøkkelinfo del 2 av 2.

SINSENVEIEN 45C, 0585 OSLO / LILLE LØREN PARK, HUS D, LEIL 40.

### MATRIKSEL

Kommunenr. 301

Bolig: Gnr. 83, bnr 15, snr. 40. Ideell andel 1/1 Boligsameie

Garasje plass: Bnr. 83, bnr. 544. Ideell andel 1/162 Realsameie

### ENERGIKARAKTER

#### - GRØNN A -

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

### OM PROSJEKTET

OM PROSJEKTET HØYT OG FRITT PÅ LØREN, MED NY BYPARK SOM NÆRMESTE NABO  
Velkommen til Lille Løren Park: et nytt leilighetsprosjekt med særdeles god intern beliggenhet på Løren - vestvendt og grønt på et høydedrag. Bygningene ligger høyt i terrenget og bader i gode sol- og lysforhold. Mange av leilighetene byr på fantastisk utsikt over Oslofjorden, og flere har egen vestvendt takterrasse. Frodige fellesarealer, et rolig gatetun og et stort og inkluderende gårdsrom innbyr til sosialt samvær med gode naboer. Og i den nylig oppgraderte byparken, som er nærmeste nabo, kan du ta et avbrekk fra bylivet i naturlige omgivelser. Løren, som i mange år var preget av industri, kontor og militærleir, har utviklet seg til å bli et hyggelig, spennende og aktivt boligområde med gangavstand til Oslo sentrum. I tillegg har du alt du trenger til ditt daglige liv i nærområdet. God byutvikling handler om å skape gode nabolag. Det skal være godt å komme hjem, et hjem skal være et sted du trives. Her bor du stille og tilbaketrukket i grønne omgivelser, men samtidig sentralt med diverse servicetilbud, butikker, hyggelige spisesteder og kaféer, T-bane, buss, trikk og flybuss innen få minutters gange. Boligprosjektet vil til sammen bestå av 7 hus med 348 leiligheter, barnehage og park.

PROSJEKTSJEFENS TANKER – Jan Erik Duvholt Prosjektsjef, Selvaag Bolig.

Leilighetene ligger lyst og luftig til i en bakke. Flere av bygningene er trappet opp for å gli inn i omgivelsene og byr på fantastisk utsikt. Det blir mange fine uterom, inkludert private balkonger, fellesterrasser og et stort indre gårdsrom som er godt skjermet fra støy og trafikk. SMARTE HJEM MED SJEL OG SÆRPREG For prosjektsjef Jan Erik Duvholt er det viktig å utvikle gode hjem for de som kjøper. I Lille Løren Park venter store og små, lyse og luftige leiligheter, skreddersydd for et mangfold av drømmer og behov. – Målet har vært å skape et unikt og fargerikt kvartal bestående av boliger som har det lille ekstra. Selv om det er nybygg vi utvikler, så har vi prøvd å tilpasse omgivelsene med bruk av tegl som Sinsenbyen er kjent for. Ved å kombinere dette med puss i «Oslo-farger», som man finner igjen i mange eldre bygårder i hovedstaden, gir vi prosjektet både sjel og særpreg, sier Jan Erik Duvholt prosjektsjef i Selvaag Bolig. Duvholt har hovedansvaret for hele prosjektet, fra oppstart og planlegging til beboerne setter nøkkelen i døren. Personlig mener han Lille Løren Park ligger på en av de fineste tomtene på Løren. – Leilighetene ligger lyst og luftig til i en bakke. Flere av bygningene er trappet opp for å gli inn i omgivelsene og byr på fantastisk utsikt. Det blir mange fine uterom, inkludert private balkonger, felles takterrasser og et stort indre gårdsrom som er godt skjermet fra støy og trafikk. Her kan foreldre trygt la barna leke, uten å bekymre seg for at biler suser forbi, forteller Jan Erik Duvholt. FOKUS PÅ DET PRAKTISKE Gode arbeidsflater på kjøkkenet, rikelig med lagringsmuligheter, fellesrom til private arrangementer, hjemmekontorløsning, et sykkelverksted og felles utleieleiligheter som kan bookes dersom man får storfamilien på besøk. – I Lille Løren Park er mye lagt til rette for god glid i hverdagen. – Vi har hatt stort fokus på å gjøre boligene så praktiske som mulig, sier Duvholt, og legger til: – I dag oppfordres vi for eksempel til å velge sykkel, og da er det kjekt å ha et sted der man kan mekke litt. Duvholt peker på at Løren også har et svært godt servicetilbud. – Her er det umiddelbar nærhet til butikker, bakeri, treningssenter og flere grønne lommer, samtidig som du enkelt kan komme deg til Oslo sentrum med kollektivtransport, sier han. EN GRØNN OASE MIDT I BYEN I den øverste delen av boligprosjektet blir det et hyggelig gatetun, med mye vegetasjon, regnbed og gangveier som tar deg fra Dag Hammarskjølds vei og ned til Lille Løren park. Parken skal bygges ut sammen med boligene og blir et trivelig tilholdssted og rekreasjonsområde for folk i alle aldre. Den får dessuten både treningsapparater, pingpong og skatebasseng. – Her blir det blått og grønt og store arealer der barna kan leke fritt, avslutter Duvholt.

ARKITEKTENS TANKER - Intervju med Ola Mowe Arkitekt, HRTB.

Kombinasjonen av rød teglsten og puss i fargerike nyanser gir et fint spill i forskjellige dagslysformer. ET STORGÅRDSKVARTAL AV DE SJELDNE I utformingen av Lille Løren Park har arkitekt Ola Mowe tilstrebet variasjon, varme og lekenhet. Personlig mener han at det storslåtte gårdskvartalet er noe av det beste med hele prosjektet. Et 40 ganger 100 meter stort gårdsrom, det er ingen selvfølge i dagens boligprosjekter. – Det er kanskje ikke alle som kjenner til begrepet storgårdskvartal, men det er rett og slett et kvartal som er større enn et vanlig bykvartal. Det er så stort at innsiden blir mer en park enn et gårdsrom. Vi kjenner dem blant annet fra Torshov, forklarer Mowe, og fortsetter: – Ved å lage boligkomplekset som et stort kvartal, med bebyggelsen i ytterkanten, får vi maksimal størrelse på sammenhengende uteareal, og i tillegg svært gode lys og solforhold. LYST OG LEKENT Boligprosjektets syv bygninger varierer mellom fire og åtte etasjer. – Vi har forsøkt å få til variasjon i høydene. Ikke bare for at bebyggelsen skal få et livlig uttrykk, men først og fremst for å tilpasse oss

solforholdene. Høye og lave deler av bebyggelsen er kombinert for optimal solbelysning. Hovedmaterialet i Lille Løren Park er rød teglstein, som ifølge Mowe er et klassisk bymateriale med en struktur og rustikkhet som oppleves pent å se på. Teglen går igjen i alle bygningene, men kombineres med med puss i flere farger. Fargene er hentet fra paletten i murbyen Oslo. – Dette gir en variasjon i farger og kontraster som gir fint spill i forskjellige dagslyksformer. Det resulterer i at øyet får den «maten» det skal ha og oppleve bebyggelsen som spennende, sier Mowe. ROM FOR TOLKNING I Lille Løren Park venter 348 boenheter fra 40 til drøye 110 kvadratmeter. Store familieleiligheter, små førstegangsboliger – og mange varianter midt imellom. – Her finnes det virkelig noe for alle. Leilighetene har forskjellige planløsninger med ulike kvaliteter, forklarer Mowe. Mens noen leiligheter er arealeffektive, innholdsrike på begjært areal. Andre har færre og større rom og to bad. Det er mulig å gjøre noen endringer for de som måtte ønske det. – Det har vært viktig for oss å optimalisere innholdet i hver leilighet og tilrettelegge for en viss tolkbarhet, sånn at du for eksempel kan slå sammen et soverom med stuen, hvis det er mer hensiktsmessig. Når man kjøper en bolig, vil man jo tross alt ha så mye som mulig igjen for pengene, avslutter arkitekten.

#### **EKSTERIØRKONSEPT**

Eksteriørfargene i dette prosjektet bygger videre på de fargene arkitektene har valgt, i tillegg til å legge til et par tradisjonelle farger som er blant de som har dominert i Norge, terrakotta og oker. Dette er varme farger, som man ikke finner i naturen på vinteren, og som vil gi varme til ellers kalde januar og februar dager. Fargene som er valgt består av noen klassiske Oslo farger, men det er også lagt til noen andre nyanser for å sette et moderne preg på fasadene. I tillegg til en blanding mellom det moderne og det klassiske, er det også lagt vekt på å blande flere nyanser sammen. Dette settes i et ordnet kaos, som sammen med teglen setter det hele sammen til et helhetlig kvartal. HISTORISK FORANKRING Hver by har sin tradisjonelle palett, basert på hvilke råmaterialer man hadde tilgjengelig. Undersøkelsene under er gjort av Kine Angelo, og viser hvordan byer har hver sin palett. Illustrasjonen i midten er laget av Oslo kommune, og viser typiske farger på murgårdene fra slutten av 1800-tallet. I paletten for Lille Løren Park er de historiske fargene fra murgårdene fra slutten av 1800-tallet tatt med i betraktning. Fargene som er valgt ligger innenfor de fleste kulørtonene, men et par avviker bevisst fra enten kulørtone eller nyanse for å gi paletten et mer moderne preg. SAMLET FARGEPALETT Med seks utvalgte farger kan man sette disse sammen på flere måter. Samspillet mellom fargene skal føles tilfeldig, samtidig som de har en orden. Det er tatt høyde for fargene på nabobebyggelse, i tillegg til at de ulike nyansene skal stå godt sammen i kvartalet. Fargene skal stå godt over tid, i alle sesonger i alt slags vær.

#### **FELLESOMRÅDER PÅ DELING - FELLES TAKTERRASSER HØYT OVER OSLO**

På taket av hus D og E planlegges det møblerte og grønne takterrasser som beboerne har delt tilgang til. Her kan du invitere gjester, kose deg alene i solen eller treffe gode naboer over en kaffekopp. Takterrassene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme. –

**PRAKTISKE FELLESOMRÅDER SOM «UTVIDER LEILIGHETEN I fremtidige hus B** er det planlagt et praktisk fellesområde med møterom, arbeidsplasser, sosial sone og selskapsrom med kjøkken. Arealene tilrettelegger for godt og aktivt naboskap, og kan leies for private arrangement. I tillegg planlegges det to gjesterom, som beboerne kan leie når antall gjester overstiger antall soverom i leiligheten! Fellesområdene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme. Bursdagsfeiring eller quizkveld med naboene? Da kan det planlagte fellesrommet komme godt til nytte! Fire kontorplasser - kjekt de dagene du ikke trenger å dra på kontoret.

#### **LILLE LØREN PARK - ET SAMARBEIDSPROSJEKT MELLOM TO SOLIDE AKTØRER**

NORDR Endring er det eneste konstante, trendene og teknologien som styrer eiendomsmarkedet forandrer seg. Det samme gjør behovene til mennesker som drømmer om en ny bolig. For å møte utfordringene og mulighetene dette fører til, har Veidekke Eiendom i Norge og Sverige fra slått seg sammen til én organisasjon med ny eierstruktur og nytt navn: Nordr. Denne organisasjonen tar med seg erfaring fra tusenvis av utviklede boliger. Nordr utvikler boliger, nabolag og næringseiendommer i både Norge og Sverige. Vi skal bygge smarte, solide og bærekraftige boliger som er like bra utenfor husets fire vegger som på innsiden, og bidrar til levende, trygge og gode nabolag. Vi lytter til kundene våre, og tilbyr boliger som tilfredsstiller behovene deres. I Nordr har vi funnet et navn som symboliserer det vi står for og alt vi har med oss. Solid, kompetent, bestandig, et navn med særpreg og med en klar tilhørighet til det nordiske. Nordr representerer verdiene både vi som selskap og byggene vi utvikler står for; trygghet, hjelpsomhet, åpenhet og en pålitelighet som er like varig og konstant som hjemmene vi bygger. Vi skal kjennetegnes av en kvalitet som strekker fra toppen av det grønne taket vårt og helt ned til den bærekraftige grunnmuren.

**SELVAAG BOLIG** Selvaag Bolig er en trygg og solid partner for ditt livs viktigste investering. Å velge oss er å velge kompetanse, seriøsitet, og høye ambisjoner. Kall oss gjerne bolignerder, men å bygge 60.000 boliger gjør noe med deg. Helt siden starten har Selvaag-familien og alle vi som jobber her elsket smarte løsninger. Vi har utfordret myndigheter og bransje på hva som er mulig å bygge, og det skal vi fortsette med. Hver dag jobber vi med å utvikle boliger, nabolag og løsninger som forenkler folks liv. Vi sørger for at det bygges varige og fornuftige prosjekter i områder der det trengs, i byer som vokser. Det er bærekraft i praksis. Ingen oppdrag er for store eller for komplekse for oss. På Løren omskapte vi en nedlagt militærleir til å bli en helt ny bydel. På Kaldnes i Tønsberg ble et dødt industriområde til et nytt og levende boligområde. På Fornebu vokser det frem en by, der det en gang lå en flyplass. Når vi skaper fremtidens byer, er det vår jobb å sørge for at folks hjem og nabolag danner trygge rammer for et godt liv. Vår lange historie som folkets boligbygger pålegger oss et ansvar. Vi skal bygge boliger det er behov for, til en pris de fleste har råd til. Alt vi gjør skal være gjennomtenkt, ned til minste detalj. Vi gjør fremtidens byer bedre. **VÅRE LØFTER:** Å velge oss er å velge en trygg, solid og kompetent partner, som alltid holder det vi lover. Vi skal utvikle smarte, bærekraftige og lønnsomme prosjekter.

## BELIGGENHET OG ADKOMST

Leiligheten ligger fint til på Sinsen/Løren.

Det er et vidt servicetilbud og sentrum nås med et godt kollektivtilbud. Det er kort vei til to t-banestasjoner; Løren og Sinsen Stasjon. Linje 4 fra Løren bruker to min til Sinsen. fem min. til Nydalen, åtte min. til Ullevål, ti min. til Blindern, fjorten minutter til Majorstuen og seksten minutter til Nationaltheatret.

Buss stopper i Dag Hammarskjølds vei, busstopp Sinsenveien, nr. 23 Lysaker - Simensbråten og nr. 24 Fornebu - Brynseng T, samt flybuss 3A og B.

På Løren er det lagt vekt på attraktive uterom med blant annet Lørenparken. Det er flere forretninger, kafeer og restauranter innen gangavstand, samt at Kanonhallen ligger i området. Det er en rekke aktiviteter på Løren for store og små. Vinslottet er et populært tilskudd. Nærmeste nabolag, Økernområdet, er i stadig utvikling og er spådd til bli et av Oslos viktigste knutepunkter. Økern skal utvikles til å bli den gode fremtidsbyen med Økern Portal i senter. Carl Berner, Sinsen, Aker Sykehus, Storo, Økern, Hasle er andre områder som ligger i tilknytning til Løren.

## GARASJE/PARKERING

1 stk fast garasje plass er inkludert. Nr. 24.

Alle parkeringsplasser leveres komplett med ladeboks. fra Elaway. Kostnad for lkadeabonnement er kr. 59,-/mnd + forbruk av strøm.

Kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon om evt. mulighet for kjøp og leie av ekstra garasje plass. Utover dette er det gateparkering etter gjeldende parkeringsbestemmelser.

I garasjeanlegget under og mellom byggene er det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC plass, vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC plass jf. eierseksjonslovens § 26. Bruken av HC plasser administreres av det fremtidige sameiet. Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet). En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Lille Løren Park. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

## BODER

Det medfølger eksklusiv bruksrett til sportsbod på ca. 5 kvm.

Sportsbod utføres som nettingbod med tett dør og med feste for hengelås. Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Dører leveres med hengelås.

## FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE

Boligen ble ferdigstilt 21. juni 2024.

Overtakelse etter nærmere avtale.

## KONSTRUKSJON

Byggetrinn 1 består av 91 leiligheter fordelt på hus D og E.

Lille Løren Park skal over tid bygges ut med ytterligere to byggetrinn og til sammen 348 boliger.

## Leveranser iht teknisk forskrift av 2017, TEK17.

Se romskjema i salgsoppgave for leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget.

På Lille Løren Park tas det hensyn til miljøet og det er derfor valgt BREEAM-NOR sertifisering av prosjektet. BREEAM er både en metode og et verktøy for bærekraftige byggeløsninger - fra idé til planlegging, og helt frem til ferdigstilling.

## BÆRESYSTEMER

Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller er hovedsakelig i betong. Det er synlige V-fuger i himlinger.

## FASADER

Fasader er i hovedsak av puss og tegl.

## YTERTAK

Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Taktekking med forskriftsmessig fall til sluk.

## HIMLINGER

Generell takhøyde er 2,6 meter. Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

#### INNERVEGGER

Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong. Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger mot bad og om nødvendig mot sjakt.

#### TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET

Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Ikke alle leiligheter har tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon.

#### VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER

Utvendig leveres disse med aluminiumskledning og innvendig hvitmalt. Det er gerikter rundt vinduer og dører Alle åpningsbare vinduer har barnesikring. Balkongdører i 1 etg. leveres med innvendig låssylinder. I andre etasjer leveres det knappvridder innvendig.

#### DØRER

Glatte hvite innvendig dører. Gjæret hvitt listverk med synlige stifter. Matt vridder.

#### PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler.

#### VARMEANLEGG/OPPVARMING

Vannbåren varme via radiator. Baderom med vannbåren gulvvarme.

#### VENTILASJON

Det leveres balanserte sentrale ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i kjeller. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Utlufting over tak/ventilasjonsstårn kan medføre sjenerende lukt.

#### ELKRAFT - FORDELING

Det leveres fordelingssskap, jordfeilvarsling og måler. Anlegget legges skjult i leilighetene. Kjøper må selv tegne strømabonnement. Sikringssskap plasseres i leilighetene. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere i henhold til eierbrøk. Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelsessensorer, slik at lyset dempes når arealene ikke er i bruk. Det legges opp til at 100% av parkeringsplassene i innendørs garasjeanlegg kan få strøm til opplading av el- bil. Det leveres et dynamisk energistyringssystem. Med et dynamisk energistyringssystem kan tilgjengelig effekt omfordres på samtlige ladepunkter slik at kapasiteten på det enkelte punkt kan variere.

#### FELLES BELYSNING

Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameiet. HEIS Det leveres heis i forbindelse med trapperom. Heis går ned til garasjekjeller.

#### RENOVASJON

Renovasjon er planlagt utvendig. Det vil kunne bli midlertidige løsninger med avfallsbeholdere. Foreløpig planlagt plassering av renovasjonspunktene er vist på utomhusplanen. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene.

#### BØTTEKOTT

Det bygges bøttekott som del av fellesarealene. Dette leveres med rustfri vaskekum med varmt og kaldt vann, samt sluk.

#### POSTKASSER

Postkasser med sylindrelås leveres og monteres i forbindelse med inngangspartiet i hvert enkelt hus.

#### ADGANGSKONTROLLSYSTEM

Det leveres låser og nøkler i system for å få god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet i prosjektet. Generelt leveres det tre sett nøkler og/eller brikker til alle dører/arealer som beboere skal ha tilgang til.

## BRANN

Alle boligene leveres med automatisk slokkeanlegg/ sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkeapparat i hver leilighet. Boder og garasjer vil også få automatisk slokkeanlegg/sprinkleranlegg. Det installeres røykvarslere i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

## KABEL-TV/BREDBÅND/IP-TELEFON

Det installeres et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen. Det leveres ett komplett punkt i stue.

## INFO OM FORMUESVERDI

Da boligen selges som nybygg/bygg under oppføring er likningsverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt. Skatteetaten beregner en boligverdi, beregnet markedsverdi for bolig, basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig.

Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Beregningen bygger på

opplysninger om boligens areal, beliggenhet, alder og type. Formuesverdien er en gitt prosentdel av denne boligverdien.

### Primær

Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi.

For inntektsåret 2024 er prosentandelen 70 prosent for den delen som overstiger 10 000 000 kroner.

### Sekundær

Inntektsåret 2024: 100 prosent av boligens verdi.

Se skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

## TILBUD PÅ LÅNEFINANSIERING

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS.

## ORGANISASJONSFORM

### LILLE LØREN PARK

Lille Løren Park byggetrinn 1 består av to bygg med 91 leiligheter, hus D og E.

Hus D og E vil sammen utgjøre Lille Løren Park 1 sameie.

Det tas forbehold om annen organisering, herunder oppdeling i flere boligsameier eller sammenslåing med senere byggetrinn.

Utbygger er Sinsenveien Utvikling AS, org. nr. 923 560 084.

## EIERFORM OG ORGANISERING

Lille Løren Park 1 Sameie er ett eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse, BRA. Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person.

Bod vil følge leiligheten er tilleggsdel til denne.

Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av sameiet i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn, og annen organisering av bodene. For de leilighetene som har terrasse/uteplass på bakkeplan, planlegges terrasser/uteplasser organisert som tilleggsdel til seksjonen.

## EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom, drift av garasjeanlegg mm. Kostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad/oppstartskapital». Selger kan på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet.



## BARNEHAGE

Det planlegges barnehage i den senere utviklingen av Lille Løren Park, i byggetrinn 3.

## FELLESAREALER

Hus B i fremtidige byggetrinn 3 planlegges utviklet med et areal for felles benyttelse. Arealet er fra utbygger tenkt benyttet til barnebursdager og andre sosiale sammenkomster, fellesmiddager mellom beboerne, møtevirksomhet m.m. Det planlegges også to gjesterom for intern leie i tilknytning til fellesrommet. I tillegg planlegges det sykkelverksted for felles benyttelse i tilknytning til et senere byggetrinn. Fellesarealene planlegges organisert som næringsseksjon underlagt de tre sameiene. Felleslokalet er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon. Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av Lille Løren Park Sameie 1 med tjenesteyter om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet. Lille Løren Park Sameie 1 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalet, samt kostnader til eventuell avtale med tjenesteyter av servicekonsept. For Felleslokalet vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideell eierandel til Felleslokalet til Lille Løren Park Sameie 1, og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Se vedtekter og husordensregler inntatt som vedlegg i prospekter. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Det anbefales å delta på sameiemøtene hvor vedtektene fastsettes. Eierseksjonsloven innskrenker adgangen til å sette begrensninger tilknyttet dyrehold.

## TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, evt. Med unntak av urådigheter som slettes etter overdragelse. Sameiet vil ha legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G. G =folketrygdens grunnbeløp som per. 01.05.2023 var kr. 124 028,-.

Hjemmelen til de ulike eiendommen ligger hos Sinsenveien 43 ANS, org.nr. 946 686 166, som er eid av Urban Property AS. Hjemmel overføres direkte fra Sinsenveien 43 ANS til kjøper.

Det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommene, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Seksjonen selges fri for pantheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. lov om eierseksjoner. Eiendommen vil kunne fradeles, samt at det sameiets eiendom seksjoneres. Eksisterende heftelser er omfattende. Noen av de vil kunne slettes, samt at nye heftelser tinglyses på eiendommen, av utbygger. Kjøper har risikoen for de endelige heftelsene ved overtakelse av seksjonen/boligen.

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

301/83/15/40:

02.12.1904 - Dokumentnr: 900233 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1916 - Dokumentnr: 900831 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1921 - Dokumentnr: 901020 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2019 - Dokumentnr: 620866 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Rett til fri ferdsel på regulert gang- og sykkelvei

Rettighetshaver allmennheten

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2022 - Dokumentnr: 303142 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Org.nr: 971 155 477

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2022/1007677-1/200

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om bruk av grunn til vedlikehold av konstruksjon/bygningsmasse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546

Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold

Bestemmelse om renovasjon

Bestemmelse om sykkelparkering

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546

Rettigheten er gjensidig

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2024 - Dokumentnr: 1371971 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 40

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/5916

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546

Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold

Bestemmelse om renovasjon

Bestemmelse om sykkelparkering

Gjelder denne registerenheten med flere.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

#### **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for del 1 - Sinsenveien 45 - 49, datert, 07.06.2024.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus D med tilhørende utomhusareal og parkeringskjeller.

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Lamper for belysning av gang/sykkelvei 2 monteres i forbindelse med utførelse av sykkelveien (sykkelveien tilhører BT2). Ferdigstilles senest 28.06.2024.

- Pergola på privat takterrasse. Ferdigstilles senest 10.06.2024.

Vilkår for ferdigattest

I tillegg må ansvarlig søker sende PBE følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten

- Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet, inkludert grunn

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

- Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Det er gitt følgende tillatelser:

- Rammetillatelse for oppføring av av boliger, barnehage og offentlig park, datert 29.06.2022.

- Igangsettingstillatelse 1

Grunnarbeider, fundament og betongplate, datert 08.07.2022.

- Igangsettingstillatelse 2

Råbygg kjeller med dekke, datert 11.11.2022.

- Igangsettingstillatelse 3

Råbygg over kjeller, datert 03.01.2023.

- Igangsettingstillatelse 4

Resterende bygg, datert 13.06.2023.

- Igangsettingstillatelse 5

Resterende arbeider, datert 19.12.2023.

- Endret tillatelse

Midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan S-5131 rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau, datert 16.02.2024.

- Igangsettingstillatelse 6, datert 16.05.2024.

Oppføring av pergola på takterrassen.

- Midlertidig brukstillatelse, datert 07.06.2024,

Hus D.

- Midlertidig brukstillatelse, datert 13.06.2024,

Hus E.

Kontakt eiendomsmegler for kopi av dokumenter eller se byggesak hos Oslo kommune med saksnummer 202202392.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Boligen bygges etter TEK17 og radontiltak etter forskriften utføres.

#### **VANN, VEI OG AVLØP**

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

## REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Eiendommen omfattes av reguleringsplan:

Reguleringsplan/-bestemmelser for Sinselveien 45-49

Prosjekteiendommen:

Felt A, B og D er regulert til bolig.

Felt E og F er regulert til bolig/forretning/kontor/bevertning

Felt C er regulert til kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/barnehage

Bygg D ligger på felt D.

Fortau, gang-/sykkevei, torg, gatetun, grønnstruktur mv er også regulert inn.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

## AREALBEREGNINGER

Arealberegningene er angitt i henhold til målreglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primæreal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrum tilsvarer bruksareal fratrukket eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Se nærmere info nye arealregler fra 01.01.2024 inntatt som vedlegg i prospektet.

## BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen betales inn som følgende:

1. Kjøpesummen, samt omkostninger, betales uoppfordret og må være disponibel på meglers klientkonto senest fem virkedager før overtagelse.

Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på eiendomsmeglernes klientkonto. Evt. pant fra kjøpers kreditor/-er regnes som en del av betalingen. Kjøper er ansvarlig for sin kreditor/bank. Kjøper plikter å sende utkast til kjøpekontrakt og deretter signert kjøpekontrakt til sin kreditor/bank så snart den er mottatt, samt å signere dens lånepapirer senest 30 virkedager før overtagelse. Kjøper oppfordres til å sjekke at evt. kreditor/bank 10 virkedager før overtagelse har kontroll på at penger og pant kommer inn rettidig iht. kjøpekontrakt.

Det er kjøpers ansvar at evt. pant fra kjøpers kreditor er mottatt fysisk, senest fem virkedager før overtagelse, hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS. Pantet skal da ha godkjenning fra hjemmelshaver. I motsatt fall regnes det som ikke mottatt. Skann av pant tilsendt pr. e-post eller levering av pant til eiendomsmegler kontor er ikke å regne som mottatt. Dersom pant fra kjøpers kreditor ikke er fremme til 1 virkedag etter betalingsfristen, så plikter kjøper å ordne med nytt pant som sendes med bud, slik at det senest er inne 2 virkedager etter betalingsfristen. Evt. merkostnad knyttet til dette må dekkes av kjøper. Dersom betaling, herunder også pant, ikke har kommet fremt til overtagelse, så plikter kjøper likevel å delta på overtakelsen, dersom selger krever det. Nøkler vil i så fall ikke utleveres. Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende/profesjonelle i henhold til bustadoppføringslova, men uten forbrukerbeskyttelse.

For kjøp som følger bustadoppføringsloven gjelder bl.a. følgende:

Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser stiller selger en garanti på 3% av kjøpesummen frem til overtagelse. Beløpet økes deretter til 5% og står i 5 år etter overtakelsen. I tillegg plikter selger å stille bankgaranti for beløp kjøper innbetaler før overtagelse dersom disse skal stilles til selgers disposisjon før overskjøting. Dersom det foreligger en mangel i henhold loven, kan kjøperen holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på [www.lovdatabank.no](http://www.lovdatabank.no). Interessenter/kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Tillegg:

Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglernes klientkonto ved kontraktsinngåelse. Det vil bli stilt krav om kommitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse. Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen tre dager før overtagelse.

Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og hjemmel er overført. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova §47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

## **SALGSBETINGELSER OG KJØPETILBUD**

### **Budgivning i forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

## **KJØPEKONTRAKT**

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

## **VIKTIG INFORMASJON**

Alle illustrasjoner, 3D-animasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.v. før et eventuelt bud inngis. Ved eventuelle motstrid i salgsmateriale, vil kontraktstegninger ha forrang. Sjakter, VVS føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Plassering av sjakt kan endres, herunder at sjakt kan plasseres på annen side av badet enn vist i salgsunderlaget. Forbehold inntatt i prospektet gjelder også for kontraktstegningen. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Selger tar forbehold om endelig utforming av balkonger og terrasser inkl. rekkverk og overflater. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan. Lille Løren Park skal utvikles med flere fremtidige byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkosomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Alt salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle foto, illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/ gjengis uten selgers samtykke. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

## **SÆRLIGE FORBEHOLD**

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggenes tilsiktede kvalitet.

## **OMRÅDET**

Noe støy fra byggeaktivitet kan måtte påregnes. Av sikkerhetstilsyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplasser i området uten avtale med den aktuelle utbygger.

## **KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE/PERSONOPPLYSNINGER**

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdigg på kjøpstidspunktet. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signal-leverandører, entreprenører/leverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. Virksomheten følger det til enhver tid gjeldende regelverk for personopplysninger.

## **ENDRING AV EIERSKAP, VIDERESALG OG OVERDRAGELSE AV KONTRAKTSPOSISJONER**

Videresalg/Transport av kontrakt er ikke tillatt. Leiligheten tinglyses på kjøper. Evt. ønske om tilføyning av ekstra kjøper/-e etter signert skjøte vil medføre et nytt administrasjonsgebyr.



ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK
HOVEDINNGANG-TRAPPEROM KORRIDORER	Fliser 60x60 med tilhørende sokkelflis i plan U til plan 1. Type Vitra Newcon flis eller tilsvarende. Farge velges av byggherre senere. Betongtrapper med vinylbelegg i farge tilsvarende flis i øvrige trapperom og korridorer.	Sparklet og malt. Byggene vil få ulike farger i oppgang og korridor. Det leveres farger i henhold til interiørkonsept. Farge på stål- og tredører kan avvike.	Sparklet og malt og/eller systemhimling Systemhimling leveres hvit eller med farge innenfor leverandørens standardsortiment. Farge bestemmes av byggherre senere.
GARASJE	Asfalt eller betong.	Betong/mur støvbundet hvit. Kontrasfarge på vegger ved inngangspartier og på søyler.	Betong støvbundet hvit. Garasje isolasjons-himling med duk.
SPORTSBOD	Støvbundet betong.	Netting/støvbundet betong. Tette dører/vegger i front. Boder nummereres på vegg. Støvbundet betong	Støvbundet betong.
TEKNISKE ROM/ BØTTEKOTT	Vinyl tilsvarende øvrige rom eller annen behandling for vanntetthet.	Støvbundet til dekk. Gips eller betong.	Støvbundet gips eller betong.
HEIS	Samme flis som i hovedinngang.	Børstet rustfritt stål på vegger og fronter.	Børstet rustfritt stål.
ENTRE/HALL/GANG	Parkett lys 1-stav børstet overflate Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/ synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept.	Sparklet og malt gips/betong. Farge følger interiørkonsept. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/vanntåkeanlegg.
STUE	Parkett lys 1-stav børstet overflate Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/ synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept.	Sparklet og malt gips/betong. Farge følger interiørkonsept. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/vanntåkeanlegg.

ROMSKJEMA

ELEKTRO	VVS	ANNET
Utsiden av hovedinngangsdør leveres audio porttelefon med ringetablå. Ringeklokke ved inngangsdør til leiligheter. LED-Downlights i systemhimling og lamper i tak eller på vegg øvrige steder.		Farger følger interiørkonsept for fellesarealer.
Belysning		Automatisk portåpner med app P-plasser oppmerkes og nummereres. Utsatte tekniske installasjoner vil bli sikret.
		Synlig kanal- og rørføringer kan forekomme og kan redusere bodens lagringskapasitet.
Belysning Stikkontakt	Utslagsvask med armatur. Sluk/Pumpesump	
Belysning		Spei Håndløper
Audio porttelefon Lampepunkt i tak m. bryter. Stikkontakter iht. NEK 400:2018.		Farge på entredør og karm følger interiørkonsept for fellesareal. Entredør leveres med kikkehull. Gerikter og foring på innsiden av leilighetsdør i farge NCS S-0502-Y. Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere entreens areal/ lagringskapasitet. Det leveres ikke garderobeskap som standard.
Stikk for taklys ved topp vegg m. bryter. IT/TV punkt Stikkontakter iht. NEK 400:2018	Radiatorer som varmekilde.	Innerdører leveres som kompakte dører Type Swedoor Stable eller tilsvarende med glatt utførelse med farge S-0502-Y Gerikter, karm og foringer med synlige spikerhull følger dørfargen.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK
SOV 1 (HOVED)	Som stue	Som stue	Som stue
SOV 2 OG 3	Som stue	Som stue	Som stue
KJØKKEN	Som stue	Som stue	Som stue
BAD 1	Fliser 30x30 cm, og 5x5/10x10 i dusj. Fug med farge tilsvarende flis. Nedsenket dusjsone. Farge på flis følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.	Fliser 60x60 cm. Farge på flis følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter. Fug med farge tilsvarende flis.	Plater eller betong. Farge på tak følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter. Synlige sprinklerhoder/vannåkeanlegg.
BAD 2 (der dette leveres)	Som Bad 1	Som Bad 1	Som Bad 1
WC	30x30 flis med tilhørende sokkelflis. Farge på flis samme som bad 1.	Sparklet og malt eller fliser Farge følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.	Sparklet og malt Farge følger interiørkonsept som bestemmes av byggherre og arkitekt.

ROMSKJEMA

ELEKTRO	VVS	ANNET
Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter. Stikkontakter iht. NEK 400:2018.		Som stue Det leveres ikke garderober som standard.
Som sov 1	Eventuelt radiator eller panelovn.	Som sov 1
Som stue	Slimline ventilator i hvit Ettgreps bløndebatteri krom med høy G-tut.	Kjøkkeninnredning fra Sigdal eller tilsvarende. Farge på fronter, type håndtak, eller tilsvarende benkeplate, bløndebatteri og kum følger interiørkonsept Laminat benkeplate i 20mm tykkelse med forsterket forkant. Topplimt kum I noen av leilighetene vil det kunne bli levert takhøyde høyere enn 2,6m. Her vil kjøkken kunne bli levert med gipset takavslutning mot overskap. Kjøkkenet er forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.
Innfelte hvite LED downlights i tak. Lys over vask/speil. Dobbelt stikk på vegg ved servant. Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel.	Vegghengt toalett Servantbatteri: Ettgrep med oppløft (propp) i krom. Dusjbatteri med termostat, dusjhode med slange på veggmontert stang i krom. Rettvinklede dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnisen når dusjveggene ikke er i bruk.	Det leveres to forskjellige hovedtyper for baderomsinnredninger i prosjektet. Der det er tegnet hvit benkeplate fra vegg til vegg vil dette bli levert som en heldekkende laminatbenkeplate med toppmontert firkantet servant i porselen. Her leveres det med skuffeseksjon under vask og det er avsatt plass til vaskemaskin eller kombinert vask/tørk under under benk. Der det er tegnet inn en mindre servant som ikke går fra vegg til vegg vil dette bli levert som et vegghengt servantmøbel med porselen og skuffeseksjon. Det vil være plass til vaskemaskin på siden av servantmøbel. Her vil det også være mulighet for å stable tørk i høyden. Det leveres vannbåren varme i badegulv. Farge baderomsinnredning følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter. Baderomsinnredningen skal være så bred som mulig, men med avsatt plass til vaskemaskin (ca. 64cm).
Innfelte hvite LED downlights i tak. Lys over vask/speil. Dobbelt stikk på vegg ved servant.	Som Bad 1	Innredning med skuffeseksjon og heldekkende porselenservant Det leveres vannbåren varme i badegulv. Farge på møbel følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.
Belysning Stikkontakt	Innredning med skap og porselenservant	Speil over vask Det leveres ikke gulvvarme på WC



**ROMSKJEMA**

ROM	GULV	VEGG	TAK
BOD	Som stue	Sparklet og malt. Farge som tilstøtende rom.	Hvitmalt eller tilsvarende farge som vegg.
BALKONG	Tremmegulv	Se fasadetegning	Betong eller baldakin.
TAKTERRASSE	Tremmegulv	Se fasadetegning	
UTEPLASS PÅ TERRENG	Tremmegulv	Se fasadetegning	
GARDEROBESKAP/ SKYVEDØRSFRONTER			
NEDFORING LEILIGHETER			
VINDUER OG BALKONG-/ TERRASSEDØRER			

**ROMSKJEMA**

ELEKTRO	VVS	ANNET
Lampe m/bryter. Stikkontakt.		Tekniske installasjoner kan forekomme, og vil kunne redusere bodens areal/ lagringskapasitet.
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.		Rekkverk i glass/aluminium eller med aluminiumspiler
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.	Frostfri utekran	Rekkverk og skillevegger mellom takterrasser
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.		Skillevegg/beplantning mellom uteplasser på terreng iht utomhustegning.
		Det leveres ikke garderober og skyvedørsfronter som standard.
		I enkelte områder av leiligheten vil taket bli foret ned for å skjule tekniske føringer. Det vil i disse områdene bli gipshimling og redusert takhøyde. Synlige sprinklerhoder.
		Vinduer leveres i farge NCS S-0502-Y Gerikter og karmen følger vindusfarge

VERSTO RÅDGIVNING AS  
Utsikten 9  
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202202392 - 64 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbehandler: Andreas Juul Bergene	Dato: 07.06.2024
Adresse:	SINSENVEIEN 45 - 49	Eiendom: 83/15/0/0	
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker: VERSTO RÅDGIVNING AS	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Oppføring	

## Midlertidig brukstillatelse del 1 - Sinsenveien 45 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 10.05.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus D med tilhørende utomhusareal og parkeringskjeller. Avgrensning av utomhusareal og parkeringskjeller vises i dokument 61, fil 5 og 6.

## Gjenstående arbeider

Ansvarlige søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

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

## Vilkår i den videre prosessen

Plan- og bygningsetaten innvilget midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav § 5.3 annet ledd om opparbeidelse av fortau, med en varighet frem til søknad om midlertidig brukstillatelse for

bygg F i byggesak 202209931. Derfor er kun deler av fortauet (forbi bygg E) ferdig opparbeidet og vilkåret for midlertidig brukstillatelse utsettes.

### Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at fortau med gatetrær langs Sinsenveien er ferdig opparbeidet innenfor planområdet

### Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt fortau med gatetrær langs Sinsenveien innenfor planområdet, inkludert grunn
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

## Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

## Klagefristen er tre uker

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

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Saksnr.: 202202392-64

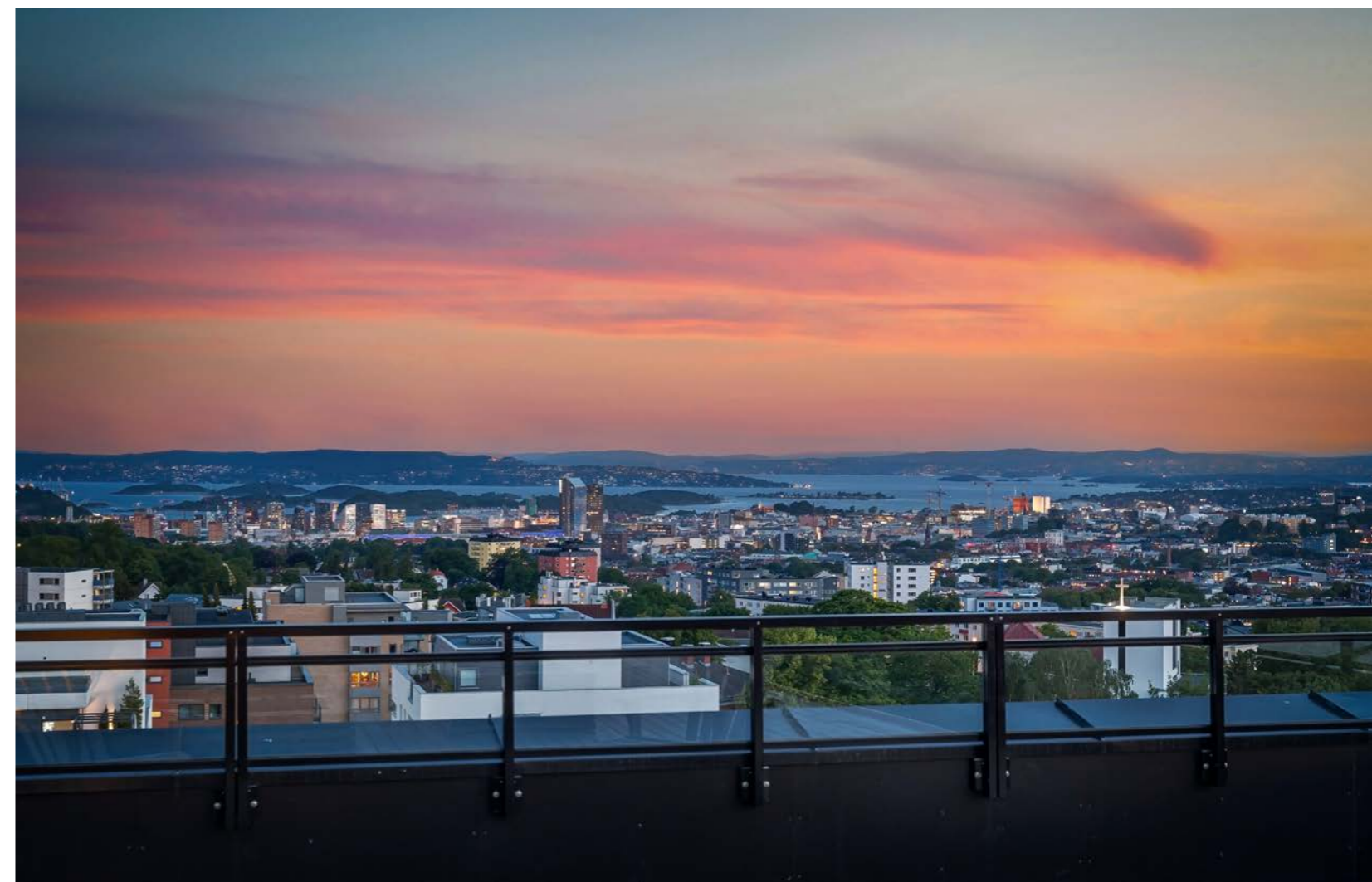
Side 3 av 3

Vennlig hilsen

**Andreas Juul Bergene - saksbehandler**  
**Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll**

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:  
SINSENVEIEN UTVIKLING AS, c/o Selvaag Bolig ASA, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO





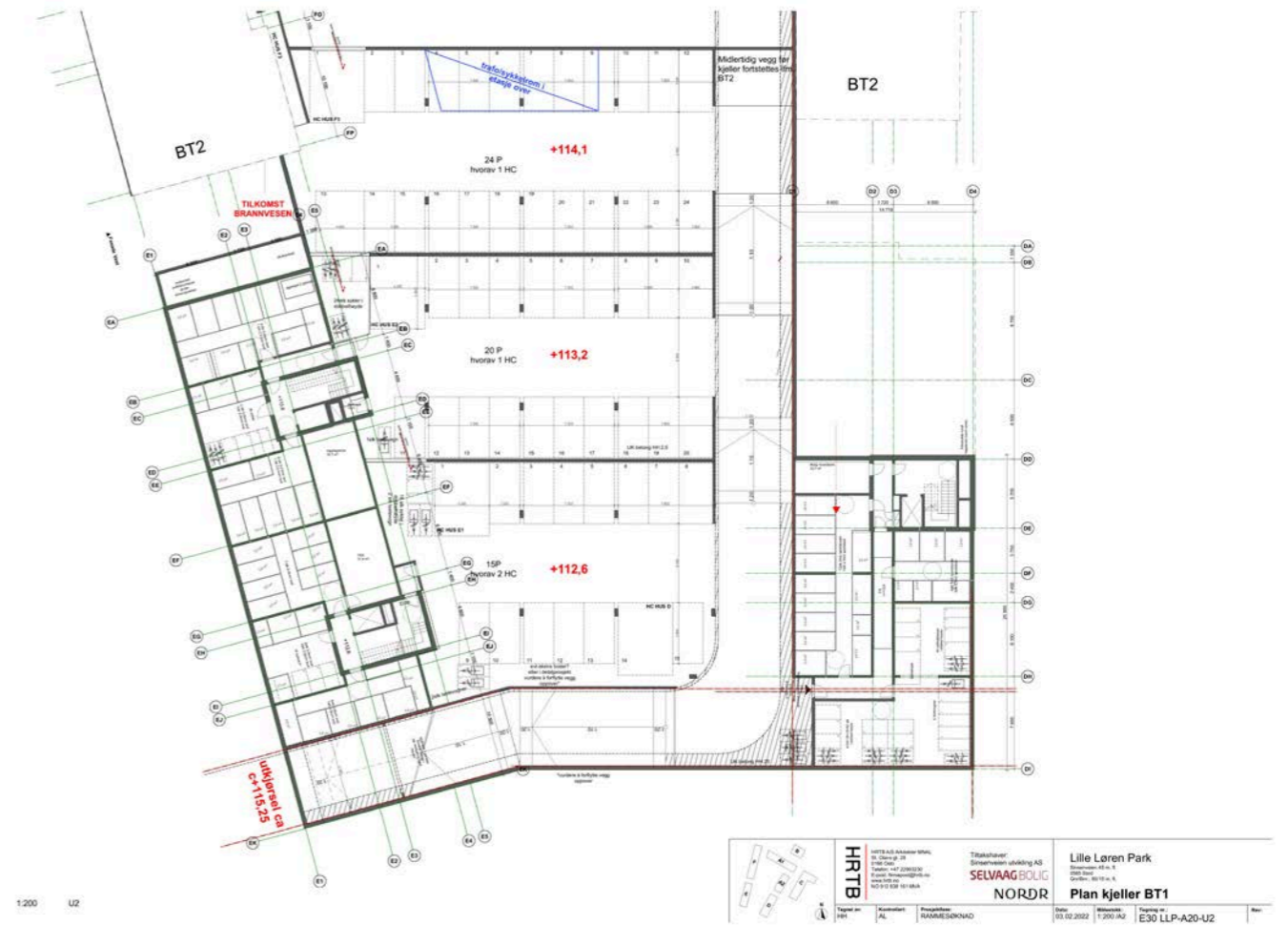
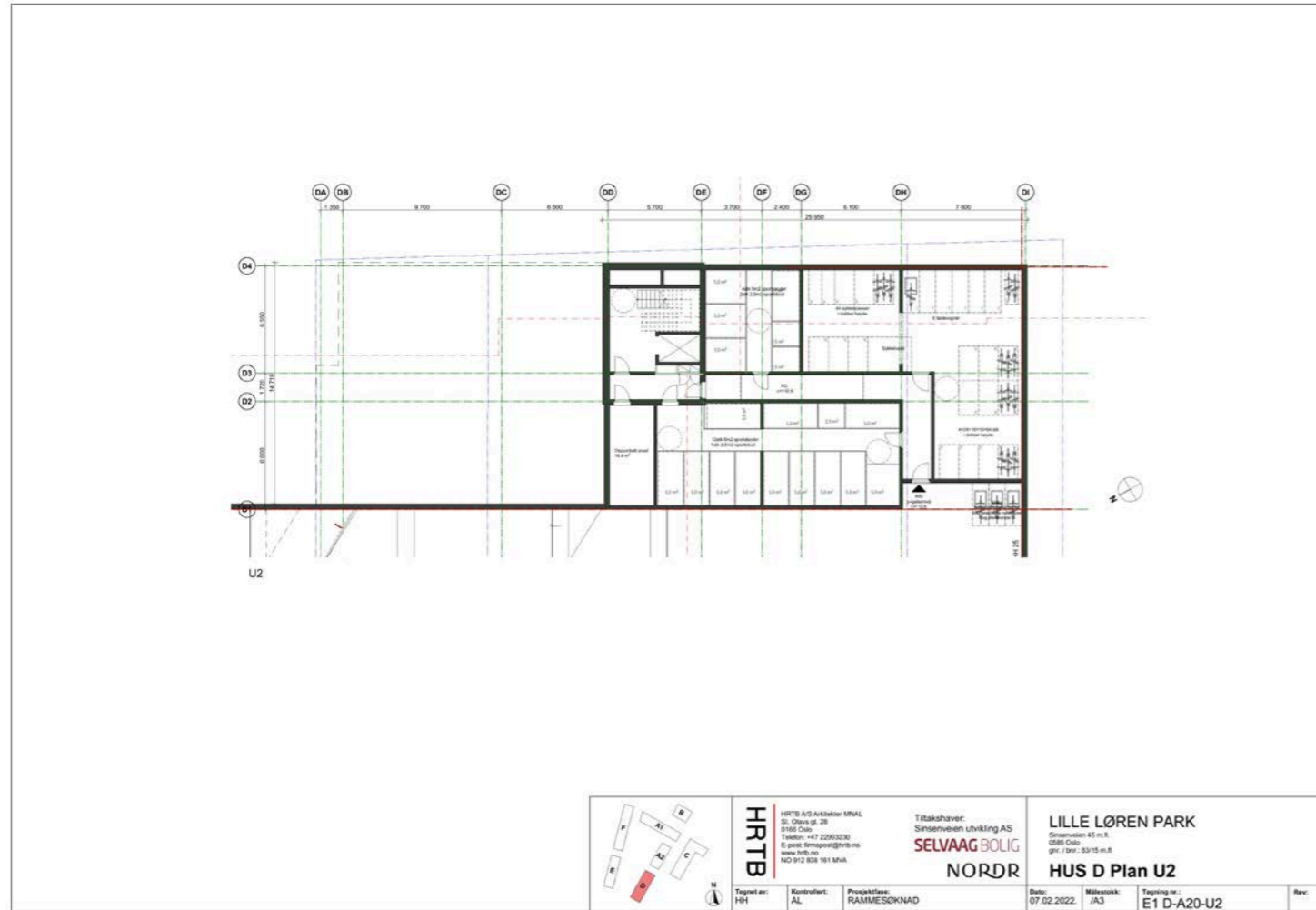
5. Etasje

	<b>HRTB</b> HRTB AS Arkitekt MRAL St. Olavs gt. 28 0166 Oslo Telefon: +47 22932130 E-post: hrtb@hrtb.no www.hrtb.no NO 972 888 161 MVA	Titkshaver: Sinsveien utvikling AS <b>SELVAAG BOLIG</b> NORDR	<b>LILLE LØREN PARK</b> Sinsveien 45 m.8 0585 Oslo gnr. / brv. 53/15 m.8	<b>HUS D Plan 5</b>	Date: 07.02.2022	Målestokk: 1/3	Tegning nr. 1: E7 D-A20-05	Rev:



U1

	<b>HRTB</b> HRTB AS Arkitekt MRAL St. Olavs gt. 28 0166 Oslo Telefon: +47 22932130 E-post: hrtb@hrtb.no www.hrtb.no NO 972 888 161 MVA	Titkshaver: Sinsveien utvikling AS <b>SELVAAG BOLIG</b> NORDR	<b>LILLE LØREN PARK</b> Sinsveien 45 m.8 0585 Oslo gnr. / brv. 53/15 m.8	<b>HUS D Plan U1</b>	Date: 07.02.2022	Målestokk: 1/3	Tegning nr. 1: E2 D-A20-U1	Rev:



## Ordensregler for Lille Løren Park 1 sameie

Fastsatt 09.06.2024.

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

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

### 1) Tilkomst og sikring

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

### 2) Indre orden

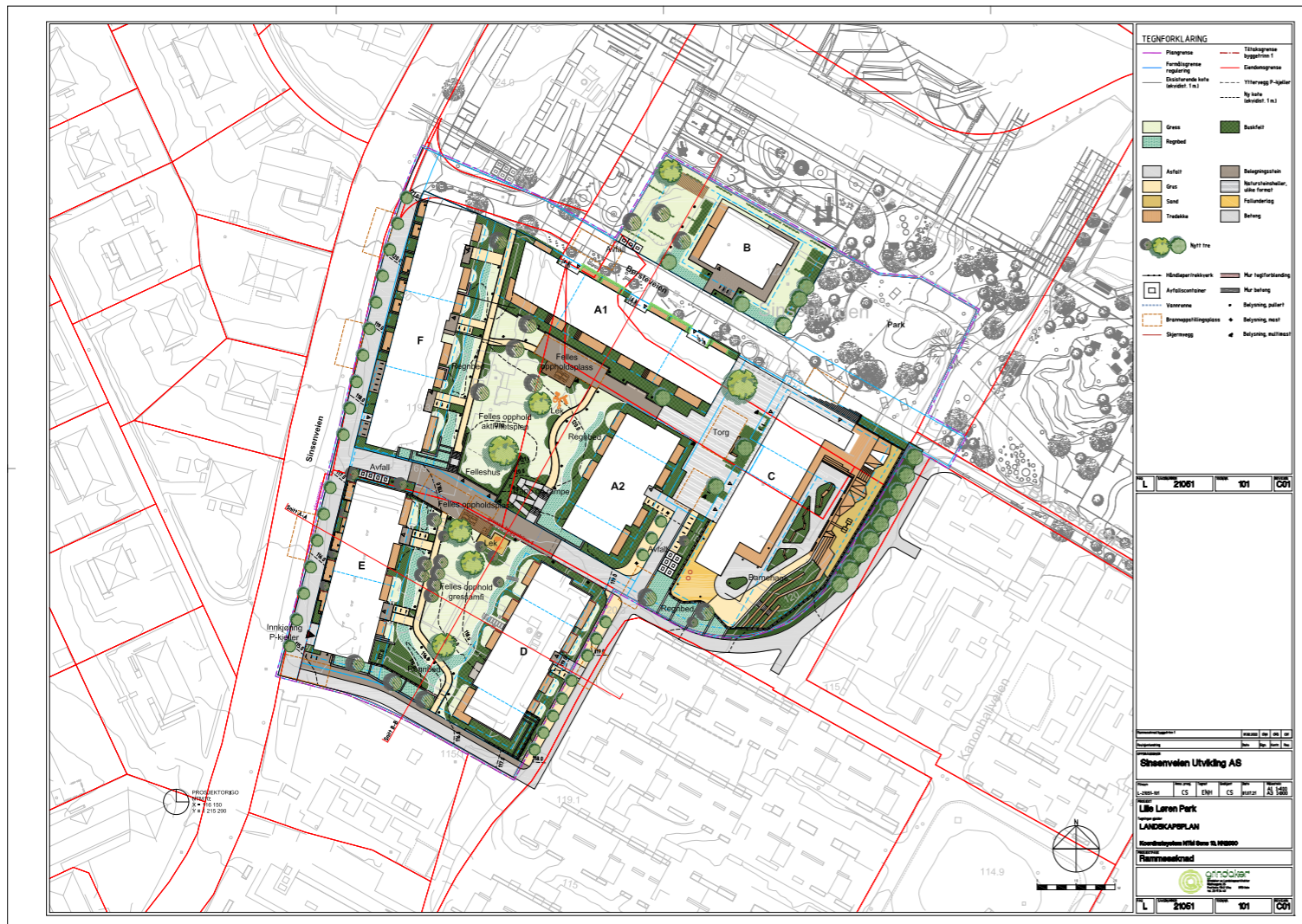
Leilighetene skal kun benyttes til beboelse. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke er til ulempe for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

#### 2.1) Ro

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

#### 2.2) Ryddighet og renhold

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



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

### **2.3) Tilrettelegging/Endringer**

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

### **2.4) Bruk av ild og varme**

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

### **2.5) Utlån og utleie**

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

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

## **3) Ytre orden**

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

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

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

### **3.1) Fasade**

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

### **3.2) Tørring og lufting**

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

### **3.3) Avfall**

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

### **3.4) Fellesområder**

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

### **3.5) Takterrasse**

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

### 3.6) Postkasseskilt

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

## 4) Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

## 5) Vedlikehold

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

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

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

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

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

## 6) Økonomisk ansvar

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

## 7) Diverse

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



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

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

### 8) Brudd på husordensreglene

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

### 9) Endring av husordensreglene

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

## VEDTEKTER

for

**Lille Løren Park 1 Sameie**  
org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lille Løren Park 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.04.2024

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- [Bod]
- [Markterrasser]

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

#### 1-3 Sameiebrøk

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

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

#### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

## 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## 4. Parkeringsplasser

### 4-1 Organisering

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

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

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

#### 4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.

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

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

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

#### 4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon Garasjesameie

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

#### 4-4 Kostnader

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

#### 4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

#### 4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

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

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

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

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

### 8-2 Styremøter

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

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

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

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

### 8-3 Styrets oppgaver

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

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

### 8-5 Inhabilitet

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

### 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

### 9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

### **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

#### **10-1 Forretningsfører**

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

#### **10-2 Regnskap og revisjon**

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

#### **10-3 Forsikring**

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

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

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

### 11-3 Endringer i vedtektene

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

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

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

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

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

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

### 11-5 Generelle plikter

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

### 11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

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

### 11-6 Felleslokale -Lille Løren Park



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

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

Felleslokalet vil kunne bestå av **Ikke endelig fastsatt**

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

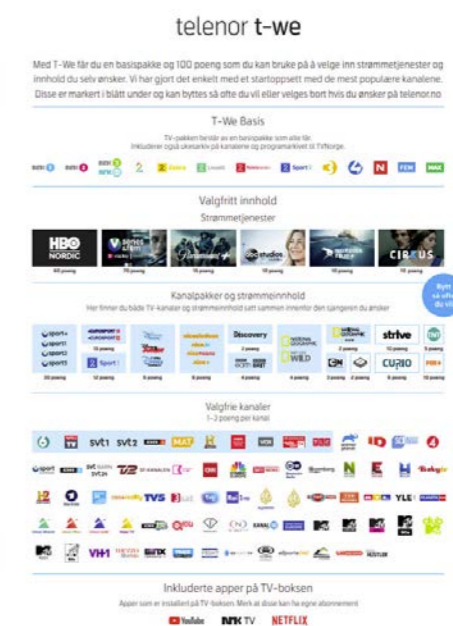
Utbygger [Selvaag Bolig] forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av sameiet [Lille Løren Park Sameie 1 – Hus D og E] med [leverandør/tjenesteyter] om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

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

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

ooOoo

## Avtale med sameie



29

SELVAAG BOLIG

# Ladeanlegg for elbiler

Lille Løren Park har inngått avtale med Elaway om drift av ladeanlegget

## Hvordan komme i gang:

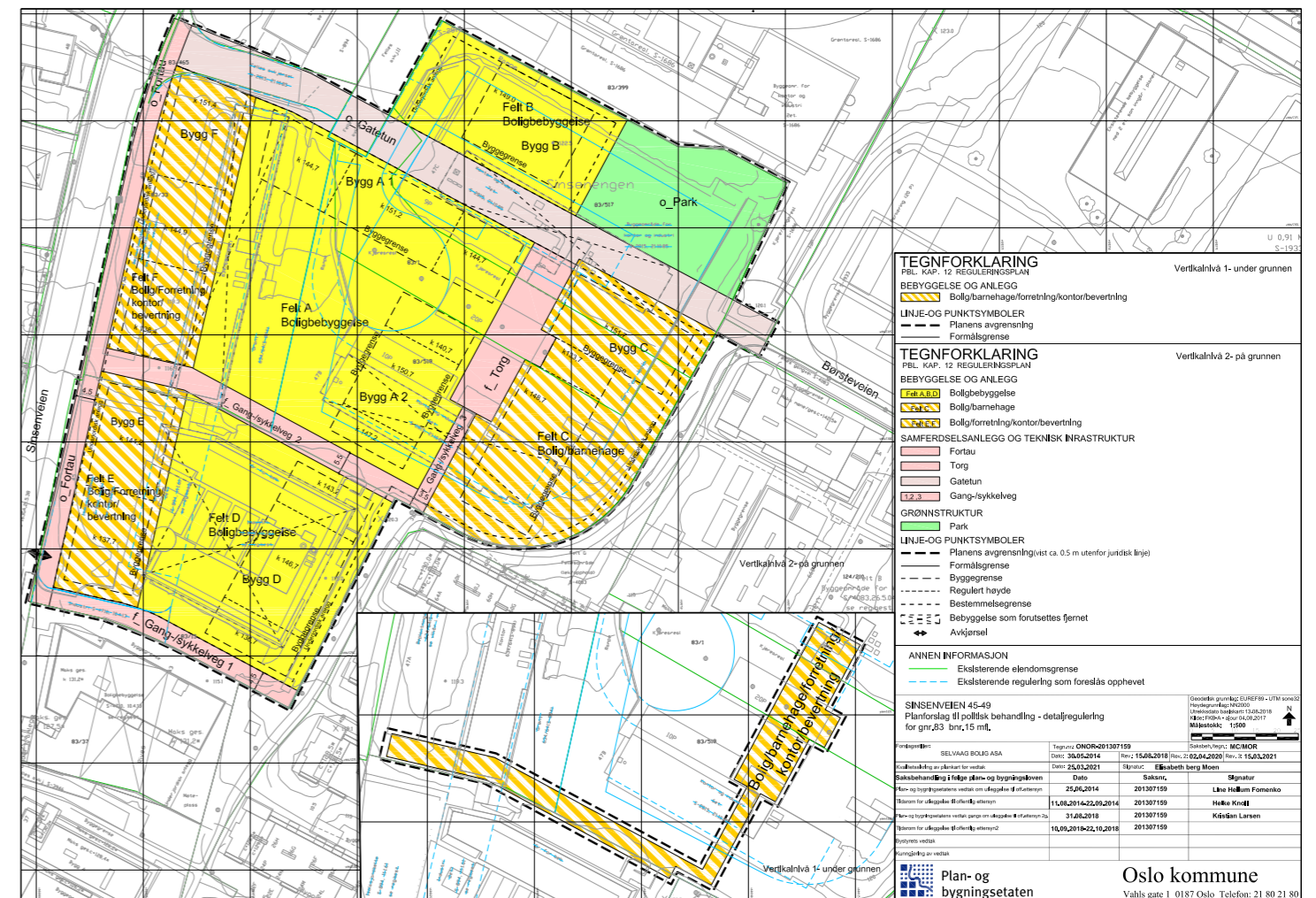
Dersom du ønsker å lade på din parkeringsplass må du bestille ladeabonnement her: [Elaway - Lille Løren Park](#)

Alle som bestiller ladeabonnement vil motta e-post med instruksjoner om hvordan man kommer i gang med vår lade-app.

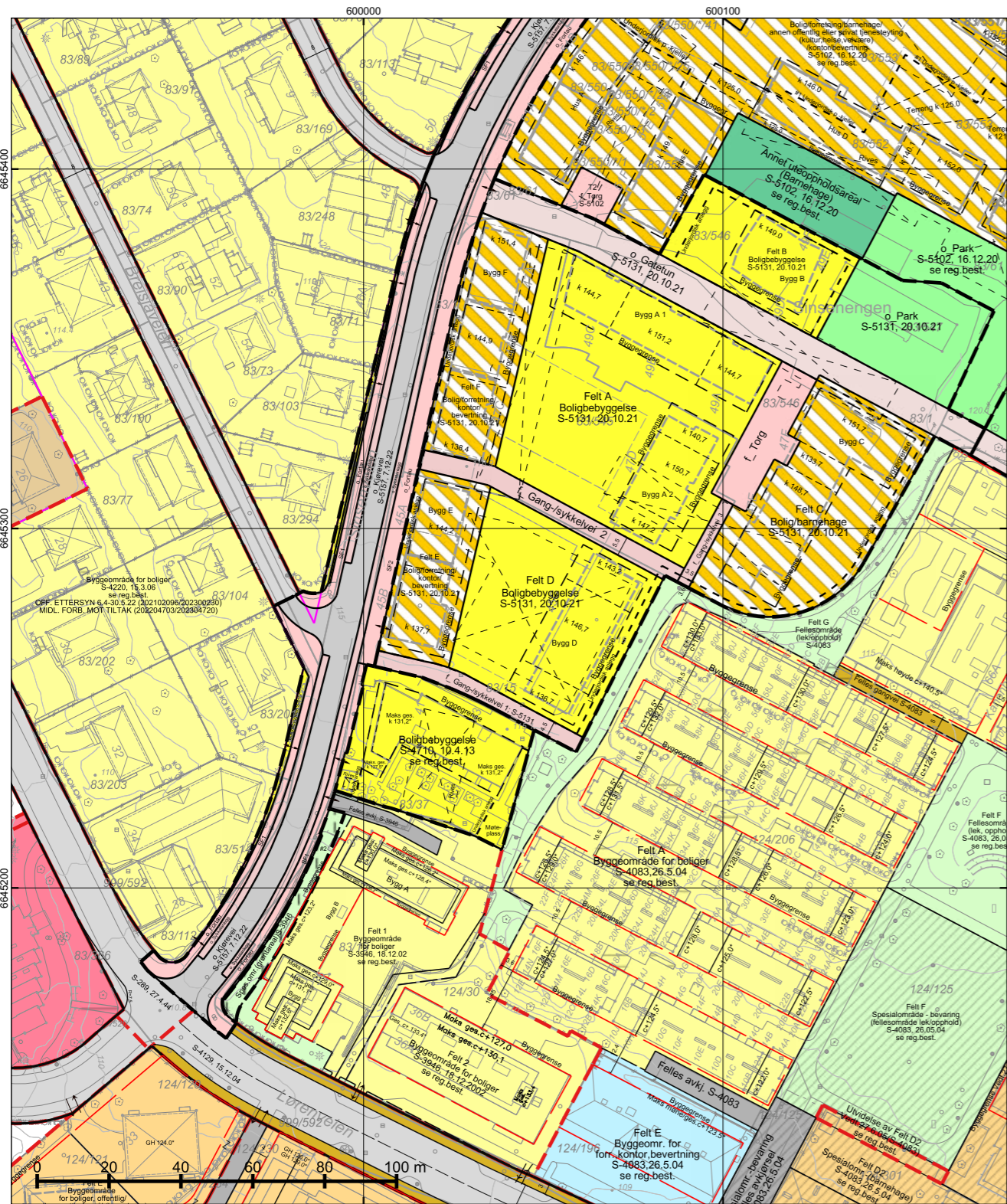
Pris for selve ladingen vil variere med den faktiske markedsprisen på strøm som gjelder når ladingen skjer. Den aktuelle timeprisen vil hele tiden vises i lade-appen. Dette gjør det mulig for beboerne å utnytte svingningene i strømprisene og lade rimeligere når strømmen er billig.

## Kundeservice:

På våre [supportsider](#) har vi samlet spørsmålene vi oftest får og ulike brukermanualer. Vi har døgnåpen ladehjelp som kan kontaktes på telefon 915 90 500. Generelle henvendelser kan sendes til oss på [post@elaway.io](mailto:post@elaway.io). Henvendelser om faktura og betaling kan sendes til [faktura@elaway.io](mailto:faktura@elaway.io).



Du finner også mye nyttig informasjon på [elaway.io](http://elaway.io)



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 19.06.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17</p> <p>– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 131584/ 86493599</p> <p>Adresse: SENSENVEIEN 45C</p> <p>Gnr/Bnr: 83/15</p>	<p>Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005552</p> <p>Kommentar:</p>	

### TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 613 - Parkbelte i industristrek
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 3050 - Park
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 670 - Spesialområde bevaring avkjørsel
- 672 - Spesialområde bevaring lekeplass
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

## Reguleringsbestemmelser

### Reguleringsbestemmelser for Sinsenveien 45-49

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

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

#### Planens hensikt

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

#### Fellesbestemmelser

##### 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

###### 1.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi.

Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, gjenbruk og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøvalg skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

###### 1.2 Utnyttelse

Samlet bruksareal skal ikke overstige BRA = 31 500 m<sup>2</sup>.

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

Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA.

###### 1.3 Avkjørsel

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

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

###### 1.4 Overvannshåndtering

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

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

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

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

#### Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

###### 1.5 Anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

#### Bestemmelser til arealformål

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

###### 2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – vertikalnivå 1 – under grunnen

Under terreng, innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg, tillates parkeringsanlegg, ramper, transportarealer, tekniske rom, trafo, ventilasjonsanlegg, lager og boder.

###### 2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – vertikalnivå 2

###### 2.2.1 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg og regulerte høyder som vist på plankartet.

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

Følgende tiltak tillates plassert utenfor byggegrenser, men innenfor formålsgrenser:

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

### 2.2.2 Utforming

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

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

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

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

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

### 2.2.3 Krav til utearealer

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

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

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

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

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

Planen skal tilfredsstillere kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor (BGF). Sammen med skjema for blågrønn faktor skal det ved første rammesøknad leveres en illustrasjonsplan for vann- og vegetasjonshåndtering for hele planområdet. Planen legges til grunn for beregning av BGF i det enkelte delområde. Park innenfor planområdet inngår i tillegg til bygge- og anleggsområde i BGF-beregning. Blågrønn faktor skal oppfylles for bygge- og anleggsområdet og parkområdet som helhet.

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2.4 Utomhusplan og takplan

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

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

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

#### 2.2.5 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:

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

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

#### 2.2.6 Parkering

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

Bil: Fra 0,4 plasser til 0,6 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> bolig.

Sykkel: 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> bolig.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

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

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

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

#### 2.2.7 Støy

Det tillates bebyggelse i gul støysone under følgende forutsetninger:

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

Støy ved boenheter ensidig vendt mot gul støysone:

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

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

#### 2.2.8 Renovasjon

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

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

#### 2.2.9 Luftkvalitet

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

#### 2.2.10 Fjernvarme

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

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

#### 2.3.1 Høyder

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

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

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

#### 2.3.2 Plassering

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

### 2.4 Felt A og D - Boligbebyggelse

Felt A og D reguleres til boligformål.

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

## 2.5 Felt B – Boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3.1 Fortau

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

## 3.2 Torg

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

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

## 3.3 Gang-/sykkelvei

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

## 3.4 Gatetun

Gatetun skal være offentlig.

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

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

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

Sammen med søknad om gatetun skal det sendes inn belyningsplan.

# 4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

## 4.1 Grønnstruktur – Park

### 4.1.1 Utforming

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

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

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

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

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

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

#### 4.1.2 Landskapsplan

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

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

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

### 5.1 Før rammetillatelse

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

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge:

- en samlet plan for hele den offentlige parken (Lille Løren Park) og Børsteveien fra Peter Møllers vei til Sinsenveien i målestokk 1:250
- en illustrasjonsplan for vann- og vegetasjonshåndtering for hele planområdet.

### 5.2 Før igangsettingstillatelse

Opparbeidelse av tiltak utenfor planområdet:

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

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

### 5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Opparbeidelse av tiltak innenfor planområdet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

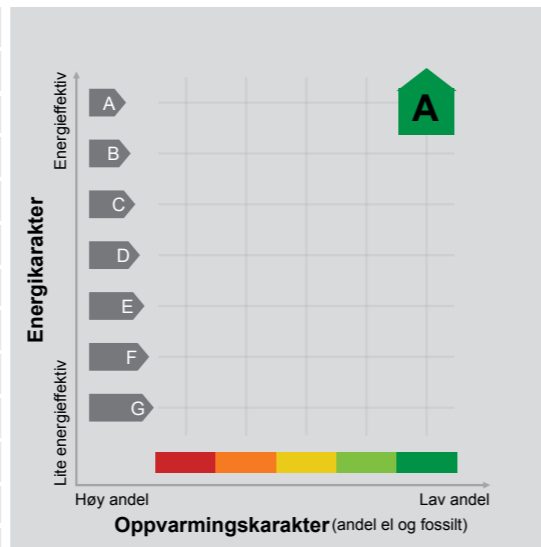
Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.10.2021 sak 266.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.10.2021.



Adresse	Sinselveien 45C
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	40
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	301084029
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	f6a67be9-1316-4d7e-9c2c-523a8d0e4b7b
Dato	28.05.2024
Innmeldt av	Bygg Control AS w/ TOMAS DUDA



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2024
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	50
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Sinseneien 45C	Kommunennummer: 0301
Postnummer: 0585	Gårdsnummer: 83
Sted: OSLO	Bruksnummer: 15
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 40
Bolignummer: H0503	Festenummer: 0
Dato: 28.05.2024 10:31:44	Bygningsnummer: 301084029
Energimerkenummer: f6a67be9-1316-4d7e-9c2c-523a8d0e4b7b	

<b>Enhet</b>	<b>Inngangsverdi</b>
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

<b>Byggstandard</b>	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Ja
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Ja
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	16 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	50 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	50 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	130 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	112,8 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,30 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	09.04.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	79 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,30 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,10 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>

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/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,65
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	0,00
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	0,89
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	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

### 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	28.5.2024
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

<b>Beregningsprogram</b>	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

<b>Energirådgiver</b>	
Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

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

<b>Netto energibudsjett</b>	
Romoppvarming	16,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	7,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,6 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	89,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 708 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,17 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 906 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,17 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 708 kWh/år

<b>Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.</b>	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

<b>Beregnet levert energi ved normalklima</b>	
Elektrisitet	1 802 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 906 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 708 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Mia Sigmond  
SINSENVEIEN 45C

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86493599  
7893297

Vår ref (Saksnr):

Dato: 19.06.2024  
Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 15

Vi viser til bestilling av 20240619 for SINSENVEIEN 45C.

### GNR. 83 BNR. 15

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.01.1861.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**4014 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 6003 05 58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

### Kontraktsparter.

Selger:

Kjøper:

## 1 Grunnlag.

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med tomt.
- 1.2 **Lille Løren Park** er under oppføring hovedsakelig på eiendommen: **Gnr. 83, bnr. 15 i Oslo kommune.**
- 1.3 **Utbygger er Sinsenveien Utvikling AS, org.nr. 923 560 084.**
- 1.4 Nåværende hjemmelshaver til eiendommen er **Sinsenveien 43 ANS, org.nr. 946 686 166.**

## 2 Eiendommen.

- 2.1 Selger overdrar til kjøper **leilighet i hus D med nummer/snr. 40. på eiendommen, samt ideell andel av sameiets fellesareal.**
- 2.2 Selger tar forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse og endelige grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført.
- 2.3 Medfølger:
  - **Eksklusiv bruksrett til sportsbod.**
  - **Garasjeplass.**

Selger/Utbygger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av bod- og evt. garasjeplasser.

- 2.4 **Evt. tilvalg – Se tilvalgsskjema i salgsoppgave.**
- 2.5 Den samlede ytelse som overdras til kjøper er heretter kalt eiendommen.

Oppdragsnummer: P: 1301245016 / E: 1301240030  
Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 1 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

### 3 Eiendomsmegler.

- 3.1 Eiendomsmegler er Bjerkedok Eiendom AS, org.nr. 992 425 059.

Eiendomsmeglers vederlag betales av selger og forfaller til betaling ved underskrift av kjøpekontrakten. Eiendomsmegler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

- 3.2 Oppgjøret foretas av Aktiv Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 984 484 496.

### 4 Kontraktdokumenter.

*Datoer for de enkelte dokumenter oppdateres i forkant av kontraktsmøtet. Dokumentene i punkt 4 og 5 er forelagt kjøper og er en del av kjøpekontrakten. Inneholder kontraktdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakt som er datert etter Kjøpekontrakten gjelder foran Kjøpekontrakten. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser. Kjøper er gjort kjent med at alle frihåndstegninger i perspektiv, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven er av illustrativ karakter, og derfor kan inneholde innredning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.*

- 4.1 Kjøpekontrakten med instruks for oppgjør.
- 4.2 Salgsoppgave, se info i elektronisk prospekt for seneste dato.
- 4.3 Kontraksvedlegg fra utbygger.
- 4.4 Tilvalgsskjema, oversikt over evt. tilleggsbestillinger.
- 4.5 Garantier: **Ettersendes av utbygger/selger.**
- 4.6 Energiattest: **Ettersendes av utbygger/selger.**
- 4.7 Innkalling til forhåndsbefering og overtakelse: **Ettersendes av utbygger/selger.**

### 5 Offentlige dokumenter.

- 5.1 Rammesøknad, datert 11.02.2022
- 5.2 Rammetillatelse, datert 29.06.2022.
- 5.3 Igangsettingstillatelse 1-6, datert 07.08.2022-16.05.2024.
- 5.4 Endringstillatelse, datert 16.02.2024.
- 5.5 Midlertidige brukstillatelse D og E, datert hhv. 07.06.2024 og 13.06.2024.
- 5.6 Andre dokumenter fra kommunen.
- 5.7 Utskrift av grunnboken, samme dato som prospekt.
- 5.8 Heftelser/Servitutter.

Oppdragsnummer: P: 1301245016 / E: 1301240030  
Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 2 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

### 6 Kjøpesum, omkostninger og tilvalg.

6.1 Eiendommen overdras for kjøpesum:

**Kroner:**

**00/100 inkl. mva.**

6.2 I tillegg til kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad for leiligheten. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr. X xxx xxx,-. Andel dokumentavgift utgjør dermed kr. xx xxx,-.
2. Tinglysingsgebyr for skjøte, kr. 500,-.
3. Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, pr stk, kr. 500,-.
4. Panteattest kjøper, kr. 240,-.

5. Totale omkostninger, kr. Xx xxx,-.

6. Total kjøpesum for leiligheten inkl. omk. er kr.

8. Stipulert oppstartskapital til sameiet kommer i tillegg og faktureres kjøper direkte av forretningsfører etter overtakelse, kr. X xxx,-.

Det tas forbehold om at leiligheten kan skjøtes direkte over på ny kjøper. I motsatt fall fristilles partene fra avtalen. Dette avklares innen to uker etter aksept av bud. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysningsmyndighetene og endringer av offentlige satser/avgifter. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Oppstartskapitalen er et éngangs kapitaltilskudd til sameiet som tilsvarende to måneders husleie, stipulert, og vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

6.3 Dersom kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr. 740,- pr. panterettsdokument i tinglysingsgebyr.

6.4 Omkostningene betales til eiendomsmeglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret.

6.5 **Evt. tilvalg er inkludert i kjøpesummen.**

Evt. tilleggs- og endringsbestillinger innbetales til eiendomsmeglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av selger.

Oppdragsnummer: P: 1301245016 / E: 1301240030

Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 3 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

### 7 Betaling – LESES NØYE AV KJØPERS BANK.

7.1 Kjøpesummen betales uoppfordret til eiendomsmeglers klientkonto på følgende måte:

- I. Kjøpesummen betales senest 5 virkedager før overtakelse:
- II. Omkostninger betales senest 5 virkedager før overtakelse:
- III. Evt. tilvalg utover de som er inkl. i kjøpesummen.

IV. Totalt: kr.

Alle innbetalinger skal skje til eiendomsmeglers klientkonto.

- Klientkontonummer:

- KID:

7.2 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på eiendomsmeglers klientkonto. Evt. pant fra kjøpers kreditor/-er regnes som en del av betalingen. Kjøper er ansvarlig for sin kreditor/bank.

7.3 Kjøper plikter å sende utkast til kjøpekontrakt og deretter signert kjøpekontrakt til sin kreditor/bank så snart den er mottatt. Kjøper oppfordres til å sjekke at evt. kreditor/bank 5 virkedager før overtakelse har kontroll på at penger og pant kommer inn rettidig iht. kjøpekontrakt.

7.4 Det er kjøpers ansvar at evt. pant fra kjøpers kreditor er mottatt fysisk, senest 5 virkedager før overtakelse, hos Aktiv Eiendomsoppgjør, org.nr. 984 484 496, PB 2349 Solli, 0201 Oslo. Skann av pant tilsendt pr. e-post eller levering av pant til eiendomsmegler kontor er ikke å regne som mottatt.

7.5 Det er kjøpers ansvar å sende over info knyttet til pantet til megler senest 10 virkedager før overtakelse. Da bla. panthaver med organisasjonsnummer, pantebeløp og lånenummer. Dette er en del av panteleveransen fra kjøper.

7.6 Dersom pant fra kjøpers kreditor ikke er fremme til 1 virkedag etter fristen, så plikter kjøper å ordne med nytt pant(inkl. samtykke til tinglysning/andre tinglysningsdokumenter) som sendes med bud, evt. også andre dokumenter, slik at det senest er innen 2 virkedager etter fristen. Evt. merkostnad knyttet til dette dekkes av kjøper.

7.7 Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller Kjøper frem til skjøtet er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti etter buofl. § 47.

7.8 Dersom selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til eiendommen er overført på kjøper må selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for selger, jfr. buofl. § 47. Se pt. 10.

Oppdragsnummer: P: 1301245016 / E: 1301240030

Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 4 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

### 8 Betalingsmislighold.

- 8.1 Ved forsinket betaling har selger rett til å nekte overlevering.
- 8.2 Kjøper svarer morarenter til selger hvis kjøpesummen iht. denne kontrakt ikke er disponibel i sin helhet hos eiendomsmegler. Morarenter beregnes av hele kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmeloverføringen av eiendommen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.
- 8.3 Hvis kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av kjøper, har selger rett til å heve kjøpekontrakten. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt til å heve kjøpekontrakten og foreta deknings salg. Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt i kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også opptjente renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.
- 8.4 Hvis kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke rett til å besitte eiendommen, jfr. tvangfullbyrdelseslovens § 13-2.3.e.

### 9 Tinglysing.

- 9.1 Skjøte blir utstedt av selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelig, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør.

**Dersom det er flere kjøpere og det ikke er opplyst annet, så fordeles boligen med en lik ideell andel på hver av kjøperne.**

Dokumentet oppbevares hos eiendomsmegler inntil tinglysing finner sted. Eiendomsmegler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.

- 9.2 Etter overtakelse skal eiendommen overskjøtes til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggs- og endringsbestillinger er bekreftet innbetalt.
- 9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.

Oppdragsnummer: P: 1301245016 / E: 1301240030  
Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 5 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

### 10 Sikkerhet og garantistillelse.

- 10.1 Selger utsteder til Eiendomsmegler et panterettsdokument med urådighetserklæring/sikringsdokument som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Sikringsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.
- 10.2 Sikringsdokumentet skal tinglyses på eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsdokumentet skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsdokumentet er tinglyst.
- 10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jfr. buofl. § 12, 3 ledd.

11 **Heftelser.** *Se salgsoppgave.*

12 **Tilleggsbestillinger/Endringer.** *Se salgsoppgave.*

### 13 Fremdrift, forhåndsbefaring og ferdigstilling.

- 13.1 **Boligen er ferdigstilt og ble overtatt fra entreprenør 21.06.2024.**  
- **Se punkt 14.**

Opprinnelig/kontraktsfestet tidspunkt: 19.07.2024  
Prosjektet har rammetillatelse, igangsettingstillatelse og midlertidige brukstillatelse.

- 13.2 Selgeren kan kreve overtakelse inntil 4 – fire – måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle Kjøper om dette minimum 2 – to – måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fjorten kalenderdagers skriftlig varsel.
- 13.3 Dersom eiendommen ikke er klar til overlevering i henhold til varsel etter pkt. 13.2 vil Kjøper kunne ha krav på dagmulkt i henhold til bustadoppføringsloven § 18, forutsatt at forsinkelsen ikke skyldes forhold omtalt i kontraktens pkt. 13.5 eller 13.6.
- 13.4 Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalender dag frem til Eiendommen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. buofl. § 18.
- 13.5 Dersom arbeidene forsinkes av forhold kjøper svarer for, har selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buof. §§ 11 og 43.
- 13.6 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11.

Oppdragsnummer: P: 1301245016 / E: 1301240030  
Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 6 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

### 14 Overtakelse

#### 14.0 Overtakelse er avtalt til:

14.1 Når eiendommen er klar for overlevering og midlertidig brukstillatelse, alternativt ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10, foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av Selger når alle arbeider er fullført.

Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endrings- og tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er disponible på Eiendomsmeglers klientkonto.

Kjøper vil på overtakelsen være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeider, herunder utstedelse av ferdigattest. Et tilbakeholdskrav må gjøres gjeldende før overskjøting og bør derfor anmerkes i overtakelsesprotokollen, jfr. pkt. 15.3 og 15.4.

Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav, jfr. pkt. 13.

14.2 Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på konstituerende sameiermøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper vil gi styret fullmakt til dette på konstituerende sameiermøte. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene skal gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

14.3 Under overtakelsesforretningene skal selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Der hvor det er mer enn én kjøper/selger, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtagelsesforretningen og ved oppfølging av eventuelle avtaler inngått på overtagelsen. Kjøperen, hhv. sameiets styre i tilknytning fellesarealene, skal sørge for å protokollføre de mangler en eventuelt påberoper seg vedrørende eiendommen, hhv. fellesarealene. Det kan ikke senere påberopes mangler en med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. **Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.**

14.4 Dersom kjøper har krav mot selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom kjøper deponerer det omtvistede beløp på eiendomsmeglers klientkonto etter buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt.

14.5 Såfremt fullt oppgjør, penger og evt. pant, i henhold til kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på eiendomsmeglers klientkonto utleveres nøkler til eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

Oppdragsnummer: P: 1301245016 / E: 1301240030

Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 7 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

14.6 Eiendommen anses for overlevert på dato for overtakelsesforretning dersom kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at kjøper er behørig varslet, jf. buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15.

14.7 Eiendommen overleveres i byggrensjort stand. Støv og merker må regnes med.

14.8 Inntil samtlige bygninger er ferdigstilt, har selger/utbygger rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på eiendommen. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal selger/utbygger snarest utbedre.

14.9 Eiendommen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens faste utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

14.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

14.11 Dersom eiendommen overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse plikter Selger å fremskaffe ferdigattest for eiendommen. Kjøper er kjent med at dette kan ta noe tid.

### 15 Reklamasjon.

15.1 Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

15.2 Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

15.3 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

15.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
- Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for

Oppdragsnummer: P: 1301245016 / E: 1301240030

Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 8 av 11



## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

- 15.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.
- 15.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

### 16 Ettårsbefaring.

- 16.1 Ca. ett år etter overtakelsesforretning kan det avholdes ettårs befaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgerens side.
- 16.2 Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke mangler som oppstår som følge av mangelfullt vedlikeholdt, uforsvarlig eller feilaktig bruk av Eiendommen med utstyr, samt skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.
- 16.3 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30.

### 17 Særlige bestemmelser.

- 17.1 Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt før overtagelse i samsvar med avbestillingsretten jf. buofl. § 52. Kjøper er imidlertid innforstått med at Selger i slike tilfeller vil kunne kreve erstatning jf. § 53.
- 17.2 **Videresalg/Transport av kontrakt er ikke tillatt. Leiligheten tinglyses på kjøper etter denne Kontrakt.**
- 17.3 **Evt. ønske om tilføyning av ekstra kjøpere etter signert skjøte vil medføre et nytt administrasjonsgebyr.**

18 **Forbehold.** *Se salgsoppgave.*

### 19 Forsikring.

- 19.1 Kjøper er kjent med at utbygger holder bygget forsikret som bygg under oppføring frem til overtakelse har funnet sted.
- 19.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som

Oppdragsnummer: P: 1301245016 / E: 1301240030  
Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 9 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

19.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

### 20 Etablering av sameie.

- 20.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til Eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.
- 20.2 Fellesutgiftene for eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.
- 20.3 Se salgsoppgave for felleskostnader per. mnd.
- 20.4 Det påhviler alle eiere felles solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for fellesarealer.
- 20.5 For sameiet er det utarbeidet vedtekter, se pkt. 4. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper, og endringer kan kun skje i henhold til vedtektenes regler for vedtektsendringer. Selger innkaller til konstituerende sameiermøte ca. 1 måned før ferdigstilling for å etablere sameie og velge styre. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner.
- 20.6 Selger engasjerer forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter to år fra og med overtakelse.
- 20.7 Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen i henhold til eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.
- 20.8 Etter at sameie er etablert og før overtakelse av de enkelte seksjoner, skal Selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.
- 20.9 Til sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.
- 20.10 Hovedadkomst til prosjektet er offentlige med interne private veier. Sameier har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av drift og vedlikehold av veier.
- 20.11 Eierskiftemelding sendes i tilknytning transaksjon til utbygger/leverandører. Kjøper plikter å forsikre seg om at samtlige avtaler er overført kjøper senest 1 uke etter overtakelse. Partene vil sammen rette opp i evt. feilføringer senest 2 uker etter overtakelse.

Oppdragsnummer: P: 1301245016 / E: 1301240030  
Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

Side 10 av 11

## Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

### 21 Tvister.

21.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. pkt. 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

21.2 Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene.

Forbrukerrådet tilbyr mekling i saker etter bustadoppføringslova som ikke faller inn under Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, skal tvisten løses ved behandling ved de alminnelige domstoler for å få den avgjort.

\*\*\*\*\*

**Denne kontrakt signeres elektronisk. Den arkiveres iht. gjeldende rett hos megler.**

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

Selger

Kjøper

Oppdragsnummer: P: 1301245016 / E: 1301240030  
Bjerkedok eiendom AS, org.nr. 992 425 059

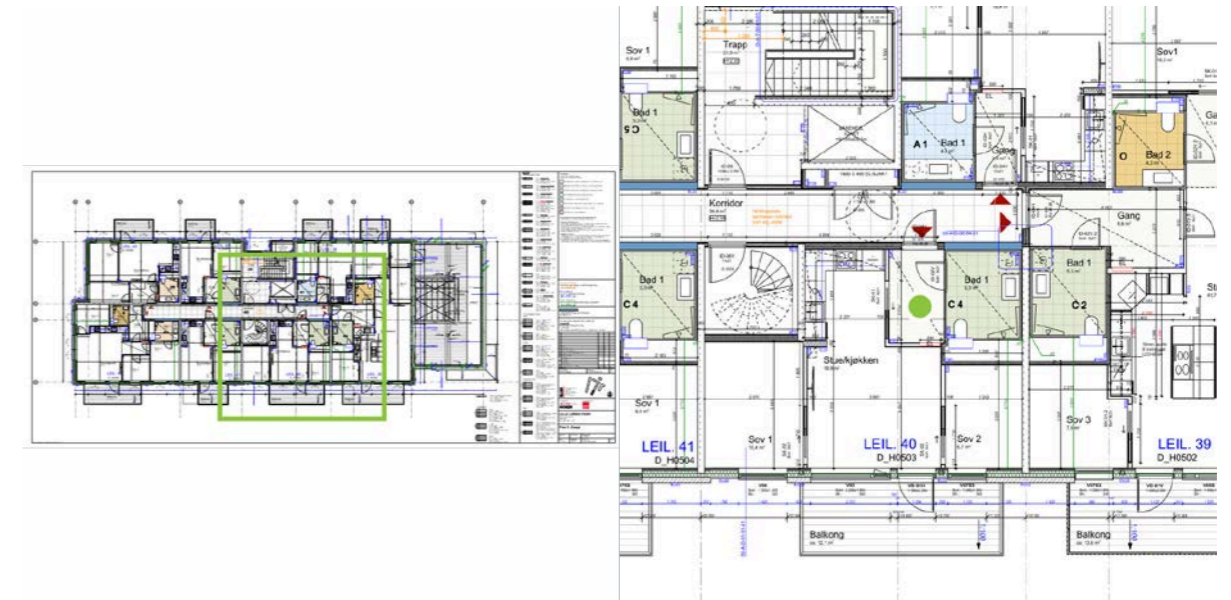
Side 11 av 11

OV-LEIL-D39 Overtakelsesprotokoll - Hus D

Rettelse: D40

SELVAAG BUC X NORDR

Prosjekt	LILLE LØREN PARK	Opprettet av	Viktoria Louise Westerlund
Saksnr.	37744	Opprettet	7. jun. 2024, 14.17
Bygning	Hus D	Endret av	Viktoria Louise Westerlund
Etasje	5. Etasje	Endret	21. jun. 2024, 12.09
Tegning	D-A-P-05-22-06 Plan 5. Etasje	Status	Avsluttet
Rom	Gang 101		
Sone	D_H0503 (fjernet)		
Sone	D_H0503 (lagt til)		



### OVERTAKELSESPROTOKOLL

OVERTAKELSESPROTOKOLL - Overtakelsesforretningen er basert på bestemmelsene etter Bustadoppføringslova av 01.07.1998, NS 8407, overtakelsesprosedyren etter NS 8430 og kjøpskontrakt inngått mellom partene

Leilighetsnummer

40

Endret av Viktoria Louise Westerlund, 7. jun. 2024, 14.17

### OBJEKT

Prosjekt

Lille Løren Park

Endret av Viktoria Louise Westerlund, 9. jun. 2024, 14.42

Adresse

Sinsenveien 45C

Endret av Viktoria Louise Westerlund, 7. jun. 2024, 14.17

G-nr

83

Endret av Viktoria Louise Westerlund, 7. jun. 2024, 14.17

B-nr

15

Endret av Viktoria Louise Westerlund, 7. jun. 2024, 14.17

S-nr

40

Endret av Viktoria Louise Westerlund, 7. jun. 2024, 14.17

H-nr

H0503

Endret av Viktoria Louise Westerlund, 7. jun. 2024, 14.17

Dalux Field

Utskrevet 21. jun. 2024, 12.10  
Viktoria Louise Westerlund

Side 1 av 8

## Kontaktinfo fjernet

### OV-LEIL-D39 Overtakelsesprotokoll - Hus D

Bod	
040	
<small>Endret av Viktoria Louise Westerlund, 7. jun. 2024, 14.17</small>	
Parkeringsplass	
24	
<small>Endret av Viktoria Louise Westerlund, 7. jun. 2024, 14.17</small>	
<b>PARTENE</b>	
<b>UTBYGGER</b>	
Navn	Sinsenveien Utvikling AS
<small>Endret av Viktoria Louise Westerlund, 9. jun. 2024, 14.42</small>	
Organisasjonsnummer:	923 560 084
<small>Endret av Viktoria Louise Westerlund, 9. jun. 2024, 14.42</small>	
<b>KJØPER</b>	
Navn kjøper	
Ole Petter Haugen	
<small>Endret av Viktoria Louise Westerlund, 7. jun. 2024, 14.17</small>	
E-post kjøper	
<small>Endret av Viktoria Louise Westerlund, 7. jun. 2024, 14.17</small>	
Telefon kjøper	
<small>Endret av Viktoria Louise Westerlund, 7. jun. 2024, 14.17</small>	
Adresse kjøper	
<small>Endret av Viktoria Louise Westerlund, 7. jun. 2024, 14.17</small>	
Fødselsdato/org.nr kjøper	
<small>Endret av Viktoria Louise Westerlund, 7. jun. 2024, 14.17</small>	
1 Andre kjøpere	
Navn kjøper	
Anne Madslie	
<small>Endret av Viktoria Louise Westerlund, 11. jun. 2024, 15.36</small>	
E-post kjøper	
<small>Endret av Viktoria Louise Westerlund, 11. jun. 2024, 15.36</small>	
Telefon kjøper	
<small>Endret av Viktoria Louise Westerlund, 11. jun. 2024, 15.36</small>	
Fødselsdato/org.nr kjøper	
<small>Endret av Viktoria Louise Westerlund, 11. jun. 2024, 15.36</small>	
Sinsenveien Utvikling AS	
Navn på vegne av Sinsenveien Utvikling AS	
Victor Rodvang	
<small>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.33</small>	

### OVERTAKELSE

Partene har i dag besøkt leiligheten med tilhørende sportsbod og ev. parkeringsplass. Derav også leilighetens overflater, gulv, tak, vinduer, kjøkken- og badersinnredning, balkong, elektriske installasjoner, ventilasjonsanlegg, brannslukkingsapparat, dører etc. Fellesareal, utvendige fasader osv. overleveres av praktiske årsaker ved egen befaring til styret i Sameiet med representanter for dette. Det utarbeides egen protokoll fra denne befaringen. Selger tilsvirker at styret vil være sikret tilbakeholdsrett eller annen særskilt avtalt sikkerhet for reklamasjoner og uferdige arbeider som eventuelt måtte gjelde fellesarealene. Partene er enig om

### OV-LEIL-D39 Overtakelsesprotokoll - Hus D

at kontraktsarbeidet iht inngått kjøpekontrakt er komplett bortsett fra eventuelle mangler som fremgår av denne protokollen.

### ANNET

Kommentar:

Ingen kommentar

Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.45

### FEIL OG MANGLER

For overtakelsen gjelder følgende 1. Ingen feil eller mangler ble registrert

Det ble utbedret ett riss på soverom 2 under befaring.

Det er også funnet en prikk og stripe som sannsynlig vis er innenfor tillat toleranse.

Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.45



<b>BESIKTIGELSE</b>	
Synlige overflater	Ja
<small>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.45</small>	
Feil og mangler fra ferdigbefaring er kontrollert og utbedret. Evt. unntak fremgår i mangelliste i overtakelsesprotokollen	Ja
<small>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.45</small>	
Vinduer og dører	Ja
<small>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.45</small>	
Glassruter	Ja
<small>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.45</small>	
Innredning (bad, garderobe, kjøkken)	Ja
<small>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.45</small>	
Sanitærutstyr	Ja
<small>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.45</small>	
Ventilasjon	Ja
<small>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.45</small>	
Elektrisk	Ja
<small>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.45</small>	
Komfyrvakt	Ja
<small>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.45</small>	
Boligen er byggrensjort	Ja
<small>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.45</small>	
Tilvalg er iht. kontrakt	Ja
<small>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.45</small>	
Balkong/terrasse/uteplass er besiktiget og funnet i orden	Ja
<small>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.45</small>	

### ERKLÆRING

Følgende er gjennomgått:

Gyldig legitimasjon er fremvist Ja


Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.51

## ID sladdet

1 - 21. jun. 2024, 08.46	
Hvis relevant: Fullmektig legitimasjon er fremlagt	Ikke aktuelt.
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.51</i>	
Fullt oppgjør er innbetalt på meglers klientkonto	Ja
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.51</i>	
Strøm-, varme- og vannmåler er avlest i fellesskap. Opplysninger blir oversendt til strømleverandør.	Ja
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.51</i>	
Brannslukningsapparat er mottatt av kjøper	Ja
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.51</i>	
Det er kjøpers ansvar å forsikre innbo i egen leilighet og sportsbod.	Ja
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.51</i>	
Midlertidig brukstillatelse	Ja
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.51</i>	
Ferdigattest	Nei
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.51</i>	
Samsvarserklæring for elektriske anlegg	Ja
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.51</i>	
Skal du selv bo i boligen etter overtakelse?	Ja
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.51</i>	
Kjøper har lest og gjort seg kjent med brukerveiledning/FDV for boligen	Ja
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.51</i>	
Kjøper er vist og informert om rutiner og instruks for håndtering av waterguard/vannstopper	Ja
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.51</i>	
Kjøper er vist og informert om håndtering av røykvarsler og reseting av brannvarsling	Ja
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.51</i>	
<b>MÅLERAVLESING</b>	
Strøm	
Målnummer	
735992931718364	
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.33</i>	



1 - 21. jun. 2024, 08.29

Målerstand (kWh)	
134	
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.33</i>	
Varme	
Målnummer	
71734090	
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.33</i>	
	
1 - 21. jun. 2024, 08.18	
Målerstand (kWh)	
148	
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.33</i>	
Varmtvann	
Målnummer	
79373234	
<i>Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.33</i>	

OV-LEIL-D39 Overtakelsesprotokoll - Hus D



1 - 21. jun. 2024, 08.19

Målerstand (m3)

0,245

Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.33

NØKLER

Følgende (samlet kalt "nøkler") utleveres til kjøper ved overtakelse

Nøkler til leilighetsdør, postkasse og hengelås til bod

3

Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.33



1 - 21. jun. 2024, 08.19

Nøkkelbrikker til fellesareal

3

Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.33



1 - 21. jun. 2024, 08.19

Nøkkelkort til ladepunkt for el-bil

Ikke aktuelt

Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.33

OLU-nøkkel

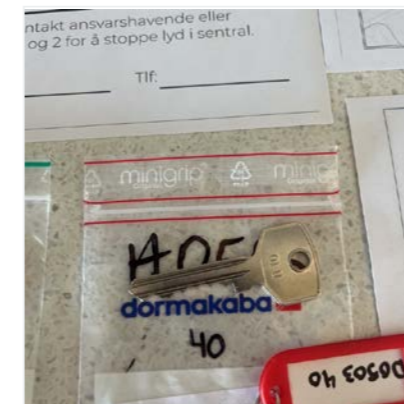
1

Dalux Field

Utskrevet 21. jun. 2024, 12.10  
Viktoria Louise Westerlund

OV-LEIL-D39 Overtakelsesprotokoll - Hus D

Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.33



1 - 21. jun. 2024, 08.19

Nøkler til innvendige slagdører

1

Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.33



1 - 21. jun. 2024, 08.19

Nøkler er utlevert til kjøper/fullmektig

Ja

Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.33

Merknader

Ingen merknader

Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.33

FORSIKRING

Boligsameiet forsikrer bygningen fra overtakelse iht Sameievedtektene. Det er kjøpers ansvar å forsikre innbo i egen leilighet og sportsbod.

BETALING OG OPPGJØR

Betaling og oppgjør

Kjøper bekrefter at hele kjøpesummen kan utbetales (buofl. §14/46) fra megler til selger straks overskjøting av eiendommen er gjennomført.

Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.51

Denne Overtakelsesprotokollen sammenholdt med Ferdigbefaringsprotokollen utgjør fullstendig Overtakelsesprotokoll.

Sted

Lille Løren Park, Oslo

Endret av Viktoria Louise Westerlund, 7. jun. 2024, 14.17

Dato

21-06-2024

Endret av Viktoria Louise Westerlund, 11. jun. 2024, 15.56

1 Kjøper(e) fullmektig

Kjøper

Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.51

Dalux Field

Utskrevet 21. jun. 2024, 12.10  
Viktoria Louise Westerlund

Signatur sladdet

Ole Petter Haugen

1 På vegne av Sinsenveien Utvikling AS

På vegne av Sinsenveien Utvikling AS

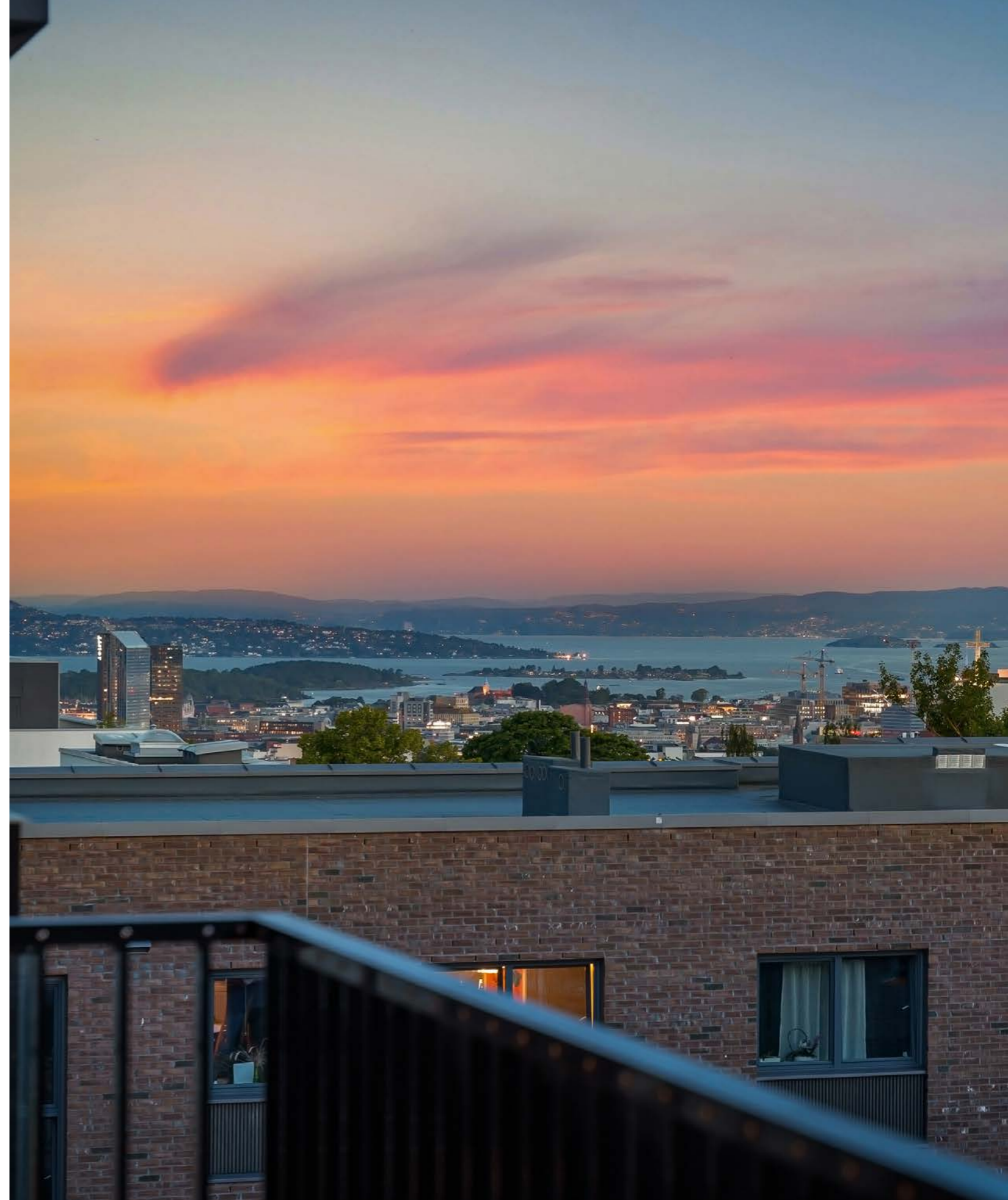
Endret av Victor Rodvang, 21. jun. 2024, 08.51

Signatur sladdet

Victor Rodvang

Dalux Field

Utskrevet 21. jun. 2024, 12.10  
Viktoria Louise Westerlund



Eiendommen og vilkår	
Undertegnede inngir herved følgende bud på leilighet:	D-40
Prosjekt:	Lille Løren Park
<b>Kjøpesum i NOK:</b>	
<i>+ omkostninger iht. salgsoppgave.</i>	
<b>Akseptfrist/bindende til:</b>	
<i>Dersom tidspunkt ikke er angitt er det gjeldende frem til klokken 15:00 neste virkedag.</i>	
<b>Evt. forbehold:</b>	
Finansieringsplan	
<b>Lånebeløp i følgende bank:</b>	
<b>Kontaktperson/telefonnummer:</b>	
Lånebeløp i følgende bank:	
Kontaktperson/telefonnummer:	
<b>Egenkapital i følgende bank/bolig:</b>	
<b>Kontaktperson/telefonnummer:</b>	
Personalía	
<b>Navn 1:</b>	<b>Fødselsdato:</b>
<b>E-postadresse:</b>	<b>Mobil/fasttelefon:</b>
<b>Navn 2:</b>	<b>Fødselsdato:</b>
<b>E-postadresse:</b>	<b>Mobil/fasttelefon:</b>
<b>Adresse/postadresse:</b>	
<p><i>Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår i salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. ID må innleveres sammen med budskjemaet for at megler skal kunne formidle budet. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse. Det anbefales å bruke elektronisk budskjema som en finner på <a href="http://aktiv.no">aktiv.no</a> eller via Finn.no. Alternativt kan en fylle ut det manuelle og sende til meglerkontoret eller eiendomsmegler pr. e-post. En er også velkommen til å besøke et meglerkontor for å levere skjemaet. Husk å ringe eiendomsmegler og for å være sikker på at eiendomsmegler har mottatt budet.</i></p>	
<b>Sted/dato/signatur:</b>	<b>Sted/dato/signatur:</b>
<p><b>Kopi av gyldig legitimasjon/ ID for budgiver 1, f.eks. førerkort.</b></p>	<p><b>Kopi av gyldig legitimasjon/ ID for budgiver 2, f.eks. førerkort.</b></p>