

# aktiv.



Sinsenveien 47A, leil. F-185 , 0585 OSLO

**Pen 2-roms i 6. etg. m/rå utsikt  
mot fjord/fritt vestover. Heis.**



eiendomsmegler MNEF / jurist MNJ

## Aleksander Myrvold

**Mobil** 990 07 542

**E-post** aleksander.myrvold@aktiv.no

### Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 138 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 628 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 910,-  
**Selger:** Albretsen Eiendom AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 40/42 kvm  
**Tomtstr.:** 4464 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 83, bnr. 545  
**Snr.** 94  
**Oppdragsnr.:** 1110240427

# Pen 2-roms i 6. etg. m/rå utsikt mot fjord/fritt vestover. Heis.

- Ferdigstilt 4. des 2024.
- Ikke vært bebodd og holder følgelig høy standard.
- Fantastisk beliggenhet i 6. etg.
- Nordvestvendt balkong m/sol fra ettermiddag til ut kvelden.
- Nytt kjøkken fra Studio Sigdal Skøyen.
- Heis. Ca. 2,5 kvm. sportsbod.
- Beste energikarakter: Grønn A. Mulighet grønt boliglån/bedre rente.

Nyttige lenker i annonse:

- Trykk på 360graders visning av leiligheten og simulering av sol.

Lille Løren Park:

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



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	6
Nabolagsprofil .....	58
Energiattest .....	120
Budskjema .....	136

Kontraktstegning gjelder foran salgstegning/prospekt

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

Nedføringer og innkassinger er markert med stipling.

Antall og plassering av evt. radiatorer /panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen.

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.

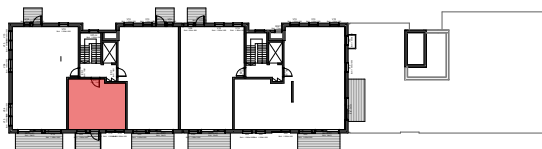
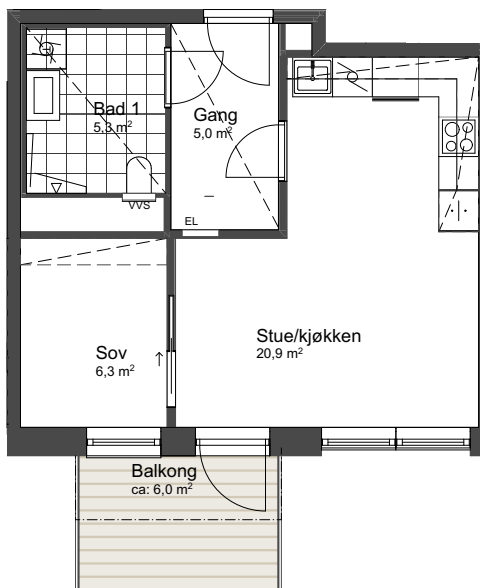
Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

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

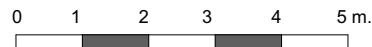
- Overskap kjøkken
- - - Nedforet himlingshøyde min. 2,3m  
Nedforet himlingshøyde bad ca. 2,2m
- · - - Tak over balkong /terrasse



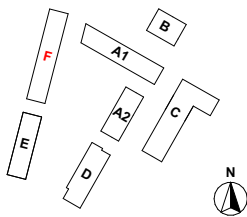
**6. ETASJE**

BRA: 40,5m2  
P-rom: 40,5m2

Balkong/terrasse: ca. 6,0m2



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



**HRTB**

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



**HUS F, leilighet 185**

Byggherre:  
**SELVAAG BOLIG  
NORDR**

Tegnet av:  
AK

Kontrollert:  
IZ

Prosjektfase:  
Kontraktstegning

Dato:  
13.09.2022

Målestokk:  
1:100, 1:800

Tegning nr.:  
F-A81-185

Rev:



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.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 40 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 42 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

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

#### 6. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, soverom, bad, gang/entré.

### TBA fordelt på etasje

#### 6. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4464 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt. Tomten er under utvikling.

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

Beboerne vil få tilgang til takterrasse. Her kan du invitere gjester, kose deg alene i solen eller treffe gode naboer over en kaffekopp. Alle 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.

### **Beliggenhet**

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 tbanestasjoner; 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.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Nyere bebyggelse bestående av i hovedsak leiligheter, samt næring.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se nabolagsprofil på hjemmeside og områdebeskrivelse.

### **Skolekrets**

Se kommunens hjemmesider.

### **Byggemåte**

Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17).

Se romskjema for leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget.

### **BÆRESYSTEMER**

Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres hovedsakelig i betong. Det blir

synlige V-fuger i himlinger.

#### FASADER

Fasader består i hovedsak av puss og tegl.

#### YTTERTAK

Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges takteking med forskriftsmessig fall til sluk. For de leilighetene som får takterrasser vil det legges tremmegulv, som angitt på kontraktstegning.

#### 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. Innvendig leveres det gerikter rundt vinduer og dører Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører i 1 etg. leveres med innvendig låssylinder. I andre etasjer leveres det knappetrider innvendig.

#### DØRER

Glatte hvite innvendig dører. Gjæret hvitt listverk med synlige stifter. Matt vrider. Dør fra



felles

korridor til leiligheten leveres med farge bestemt fra arkitekt.

#### 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 ved levert ytelse.

#### SPORTSBODER

Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil hovedsakelig være lokalisert i parkeringskjeller. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en

størrelse på minst 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm eller 5 kvm for leiligheter over 50 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 fuktssvingninger. Dører leveres med hengelås.

#### VARMEANLEGG/OPPVARMING

Det vil bli levert vannbåren varme via radiatorer. På badrom leveres det varme i gulv.

#### 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/ventilasjonstårn kan medføre sjenerende lukt.

#### ELKRAFT - FORDELING

Det leveres fordelingsskap, jordfeilvarsling og måler. Anlegget legges skjult i leilighetene.

Kjøper må selv tegne strøabonnement. Sikringsskap 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.

Fordeling og ladestasjon til den respektive parkeringsplass vil bli tilbudt som tilvalgsbestilling

og betales av de kundene som bestiller dette. 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 sylinderlås 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 blir levert med et automatisk sløkkeanlegg/ sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkerapparat 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.

#### MERKNADER TIL ROMSKJEMA OG PLANTEGNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:

- Skyvedørsfronter og garderober er stiplet inn i salgstegningene for å vise mulig plassering, og er ikke en del av leveransen.
- Hvitevarer er ikke en del av leveransen.
- Bad vil bli plassbygget eller levert som badekabiner.
- Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør.

Det vil

derfor i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning og kjøkkentegning.

Kjøkkentegninger ettersendes.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Boligen ble ferdigstilt/tatt over 4. des. 2024.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### **Innhold**

Stue/kjøkken, soverom, bad, gang/entré

#### **Standard**

- Klassisk interiørstil, les mer om konseptet i salgsoppgaven.
- Boligen har ikke vært bebodd. Boligen er byggvasket og vaskes ikke utover dette overtakelse. Støv og/eller merker etter oppheng av bilder mv må påregnes.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Parkering**

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

parkeringsbestemmelser.

Alle parkeringsplasser i sameiet har komplett med ladeboks. fra Elaway. Kostnad for ladeabonnement er kr. 59,-/mnd pr. stk. + forbruk av strøm. Det er innkjøring fra Sinsenveien. 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.

### **Radonmåling**

Boligen bygges etter TEK17 og radontiltak etter forskriften utføres.

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>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## Energi

### **Energikarakter**

A

### **Energifarge**

Grønn

### **Info energiklasse**

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.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 490 000

### **Info 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 prosentandeldel 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 % av boligens verdi.

For inntektsåret 2025 er prosentandelen 70 % for den delen som overstiger kr. 10 000 000,-.

### **Sekundær**

Inntektsåret 2025: 100 % av boligens verdi.

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

### **Tilbud 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.

## Boenheten

**Eierbrøk**

41/6813

### **Felleskostnader inkluderer**

Fordeling:

- Felleskostnad leilighet, kr. 1 968,-.

- Telenor T-We: internett, tv og strømmetjenester, med mulighet for oppgradering av

leveranse, kr. 450,-

- Fjernvarme, akonto, kr. 492,-

Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Det tas forbehold om endringer av tjenester som sameiet rekvirer og beløp.

Innbeforsikring og strømforbruk mv. kommer i tillegg.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 910

## Sameiet

### **Sameienavn**

Lille Løren Park 2 Sameie

### **Organisasjonsnummer**

934556836

### **Om sameiet**

Eierseksjonen er en del av Lille Løren Park 2 Sameie, org.nr. 934 556 836, bestående av totalt 99 eierseksjoner og 1 næringsseksjon(boder).

Sameiet utgjør Hus A2 og F i Lille Løren Park.

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

- Beboerportal: <https://vibbo.no/lille-loren-park-2/om>

- Styreleder kan kontaktes på er Marcus Junge: [Lip2@styrommet.net](mailto:Lip2@styrommet.net)

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

## 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.

## BARNEHAGE

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

### **Styregodkjennelse**

Styret skal underrettes skriftlig om overdragelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 83, bruksnummer 545, seksjonsnummer 94 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/83/545/94:

06.08.1858 - Dokumentnr: 900088 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1866 - Dokumentnr: 900091 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1904 - Dokumentnr: 900231 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1906 - Dokumentnr: 900257 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1922 - Dokumentnr: 901522 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1946 - Dokumentnr: 4030 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1951 - Dokumentnr: 8929 - Erklæring/avtale

VEDR. FYRHUS OG EKSPEDISJON

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545

Gjelder denne registerenheten med flere



03.11.1951 - Dokumentnr: 13119 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1957 - Dokumentnr: 13593 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1960 - Dokumentnr: 12215 - Skjønn  
Dok. tgl. m/dbnr. 12215 - 12239.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1967 - Dokumentnr: 13723 - Skjønn  
Dok. tgl. m/dbnr. 13723 - 13740.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1968 - Dokumentnr: 6288 - Best om garasje/parkering  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1968 - Dokumentnr: 12383 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1968 - Dokumentnr: 15400 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om kloakkledning  
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse  
av denne eiendom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1968 - Dokumentnr: 15867 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1977 - Dokumentnr: 11364 - Erklæring/avtale  
VEDR. VEKSTHUS  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1978 - Dokumentnr: 22476 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1981 - Dokumentnr: 23474 - Best. om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1981 - Dokumentnr: 31911 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1987 - Dokumentnr: 33560 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1998 - Dokumentnr: 46705 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1998 - Dokumentnr: 46705 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
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 adkomst og bruk av regulert torg  
Rettighetshaver allmennheten  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
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:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2022 - Dokumentnr: 1459087 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om gang- og sykkelvei  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bruksrett til 87 sykkelparkeringsplasser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om bruk av grunn til vedlikehold av konstruksjon/bygningsmasse  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:25  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:26  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:27  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:28  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:29  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:30  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:31  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:32  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:33  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:34  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:35  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:36  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:37  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:38  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:39  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:40  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:41  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:42  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:43  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:44  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:45  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:46  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:47  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:48  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:49  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:50  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:51  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:52  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:53  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:54  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:55  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:56  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:57  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:58  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:59  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:60  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:61  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:62  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:63  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:64

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:65  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:66  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:67  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:68  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:69  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:70  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:71  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:72  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:73  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:74  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:75  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:76  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:77  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:78  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:79  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:80  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:81  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:82  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:83  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:84  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:85  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:86  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:87  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:88  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:89  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:90  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:91  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:92  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:93  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:94  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:95  
Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold  
Bestemmelse om renovasjon  
Bestemmelse om sykkelparkering  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:546  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/  
huseierforening  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2024 - Dokumentnr: 2179137 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 94  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 41/6813

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse del 1 - Sinsenveien 47 - 49, datert, 19.11.2024.  
Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus F med tilhørende utomhusareal og  
parkeringskjeller.

08.11.2024 ble det gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan S-5131 § 5.3, 8.  
ledd, om opparbeidelse av torg og gang/sykkelvei 3 før midlertidig brukstillatelse for  
felt A og C. Dispensasjonen varer fram til midlertidig brukstillatelse for bygg A1 og C,  
senest 01.09.2025.

Ansvarlig søker har bekreftet per e-post 19.11.2024 at alle arbeider ved tiltaket er  
ferdig utført

#### Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før ferdigattest  
utstedes. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller  
søknad om ferdigattest. I tillegg må utbygger 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.

Kontakt eiendomsmegler for kopi av dokumenter eller se byggesak hos Oslo kommune med saksnummer 202209931.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.11.2024.

#### **Vei, vann 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.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan:

Reguleringsplan/-bestemmelser for Sinsenveien 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-/sykkelvei, torg, gatetun, grønstruktur mv er også regulert inn.

Det er flere byggesaker i området og byggestøy må forventes. For Lille Løren Park tas det sikte på ferdigstillelse: Hus A2 og F, des 2024. Hus A1 og C, andre halvår 2025. Hus B, april 2026.

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

#### **Adgang til utleie**

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.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er



tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Garanti stilles ikke for kjøp etter 04.06.2025. Prosjektet har en samlegaranti inntatt som vedlegg i prospekt.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

### 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.

### 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 490 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

138 600 (Omkostninger totalt)

149 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 628 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 639 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 641 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 138 600

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt vederlag fastpris for gjennomføring av salgsoppdraget.

45 000

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Markedspakke

4 750 Oppgjørsvederlag

10 000 Tilretteleggingsgebyr

3 150 Visninger/overtakelse per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 78 470, samt evt. utlegg.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000 for utført arbeid, samt visninger.

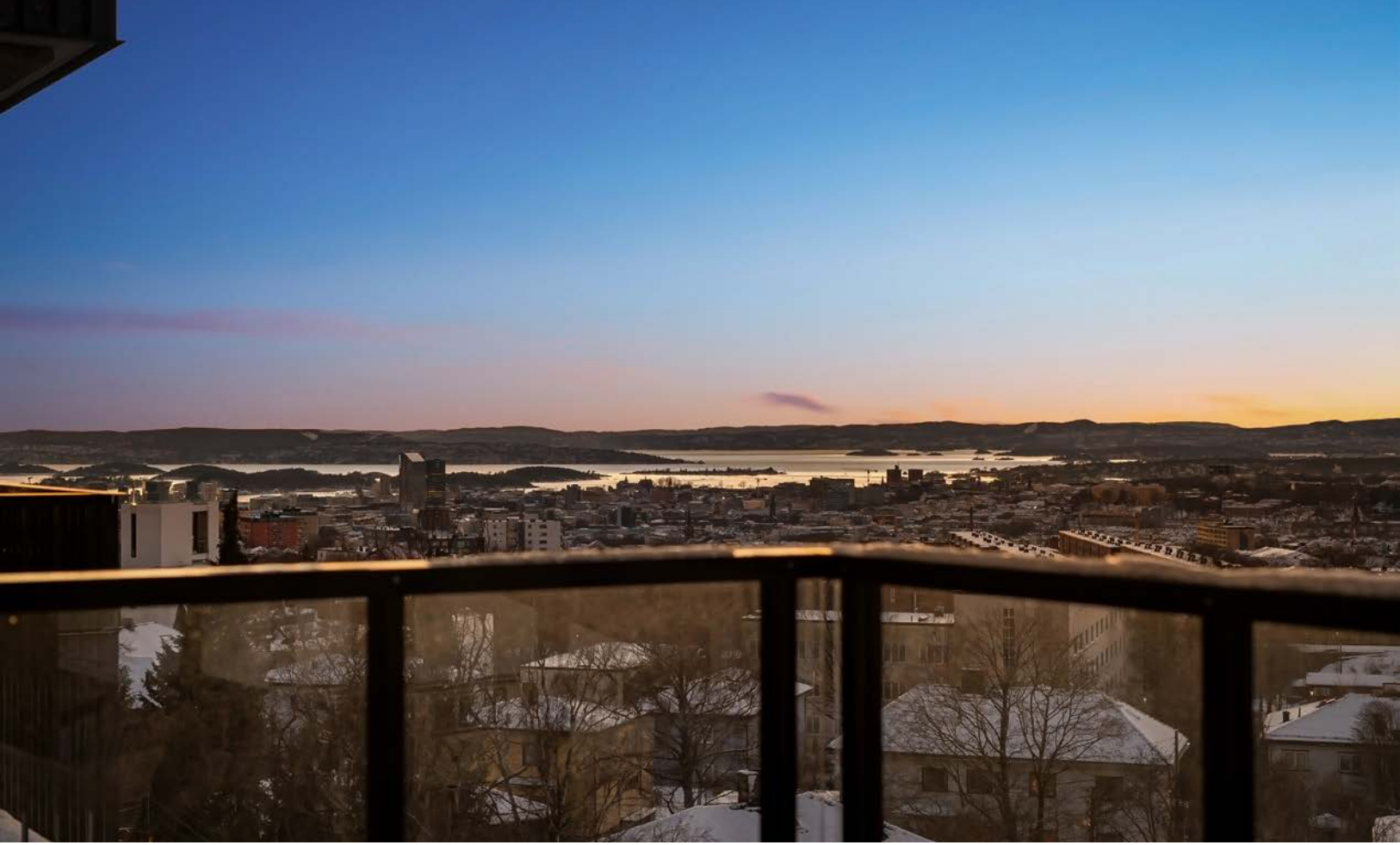
### **Oppdragsansvarlig**

Aleksander Myrvold

eiendomsmegler MNEF / jurist MNJ  
aleksander.myrvold@aktiv.no  
Tlf: 990 07 542

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11  
1383 ASKER  
Tlf: 669 01 500

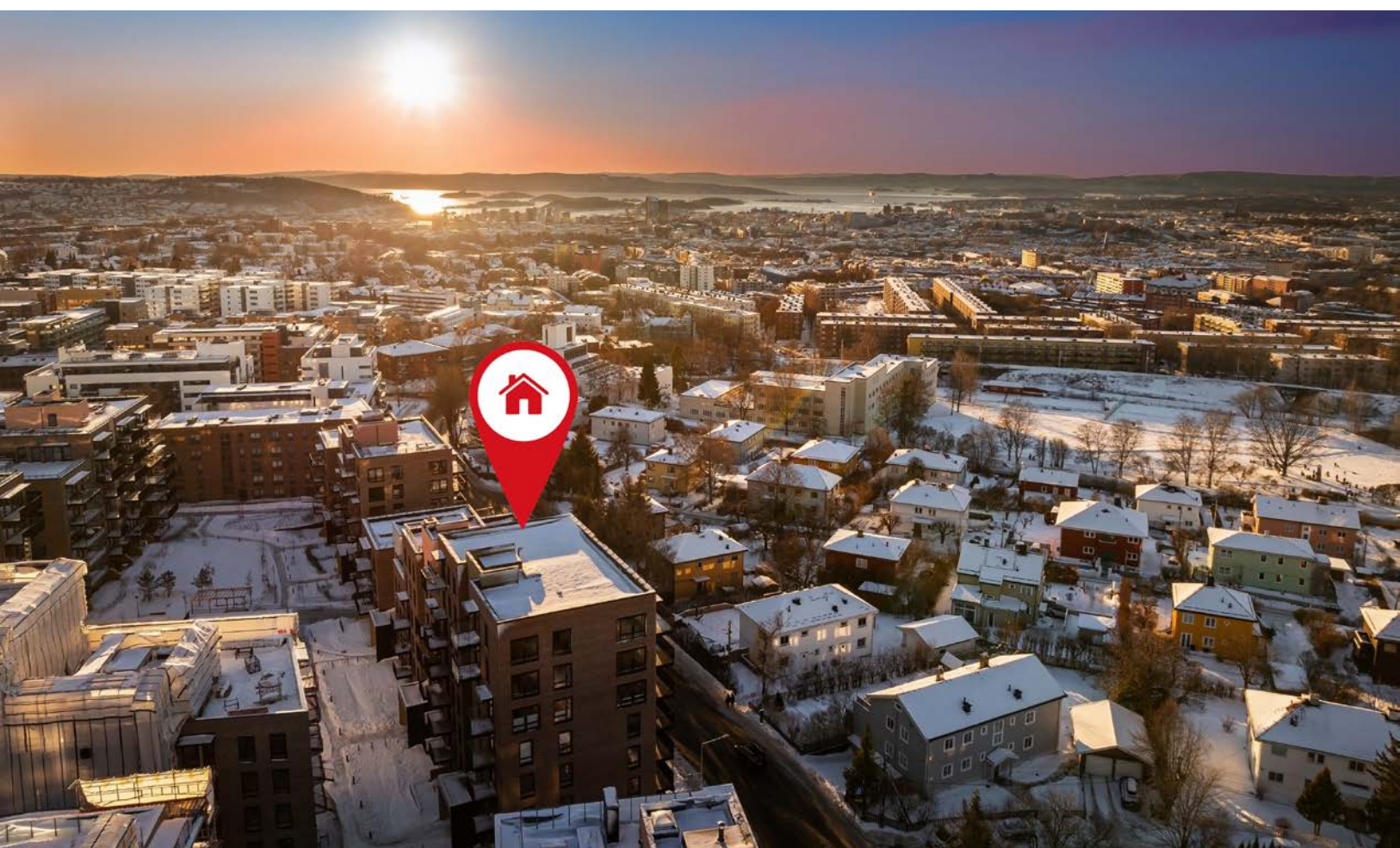
**Salgsoppgavedato**  
21.01.2025











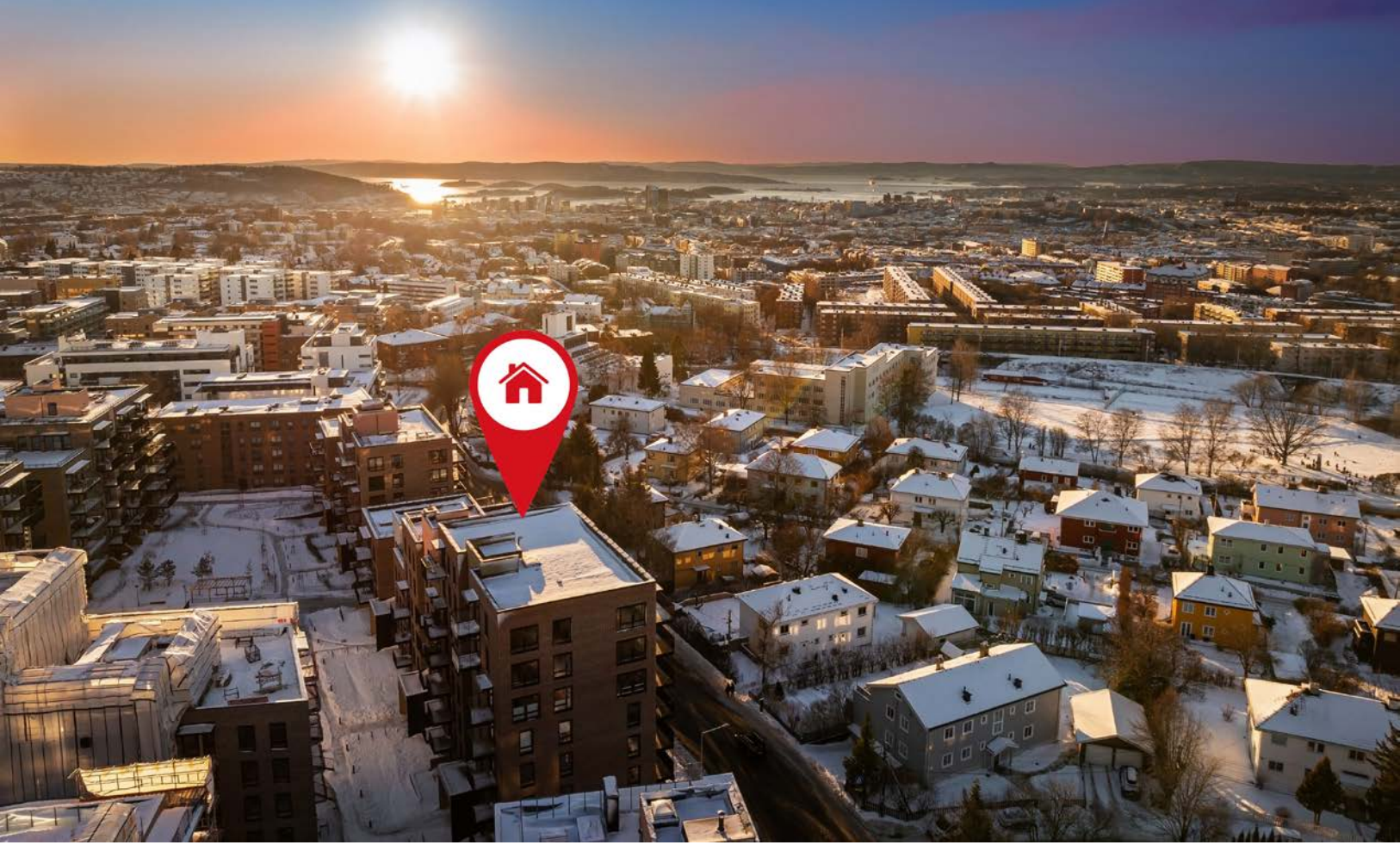


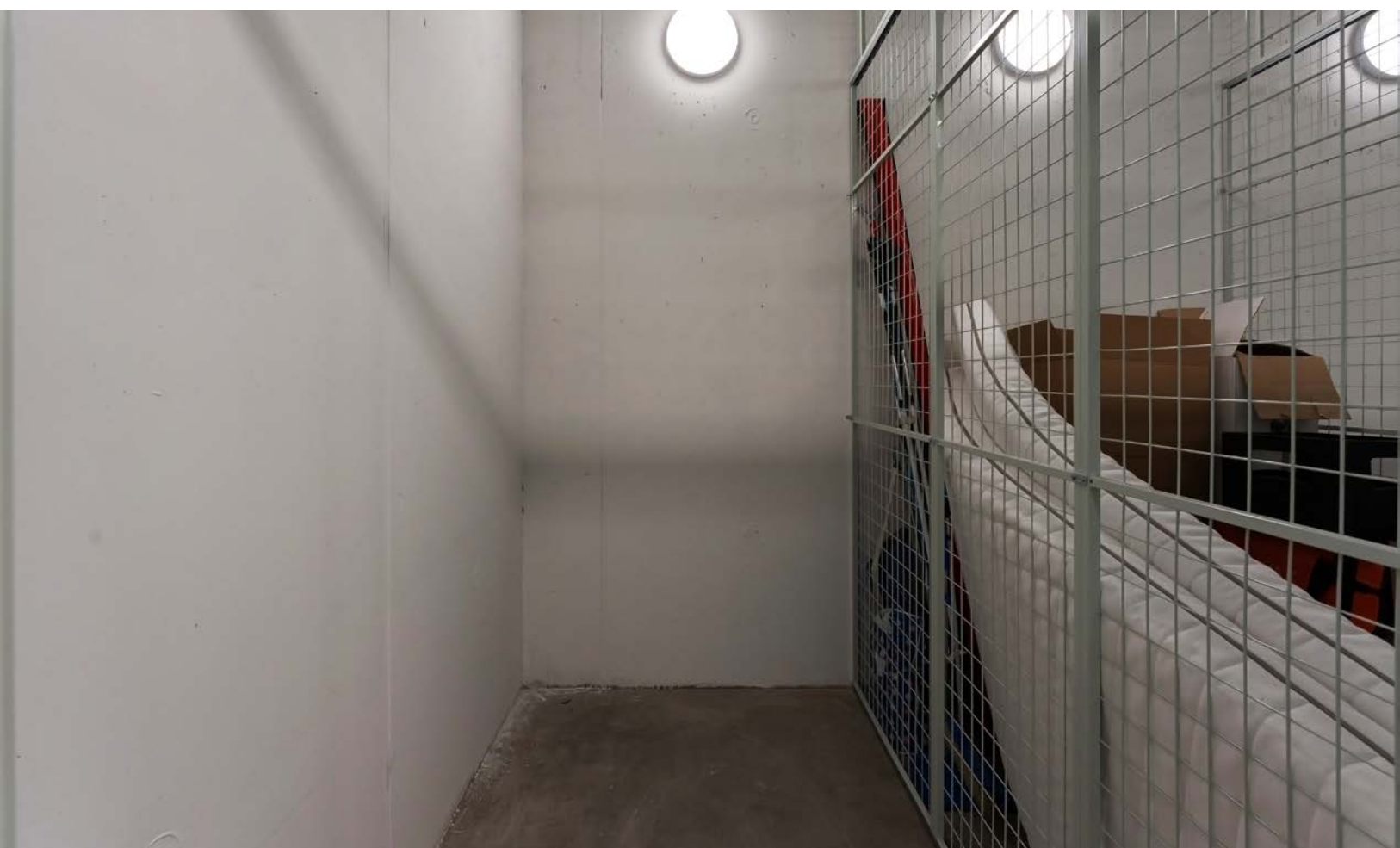
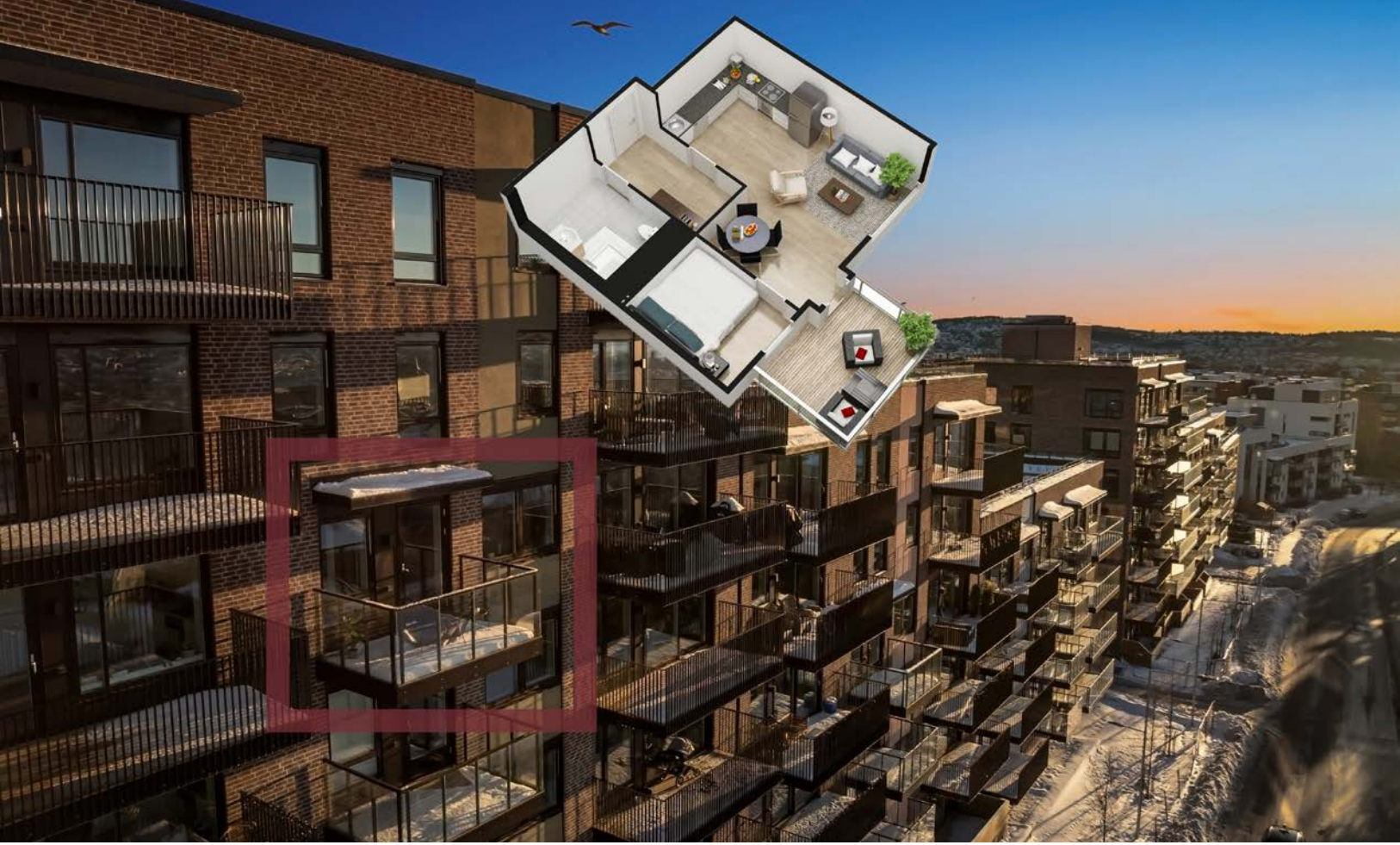




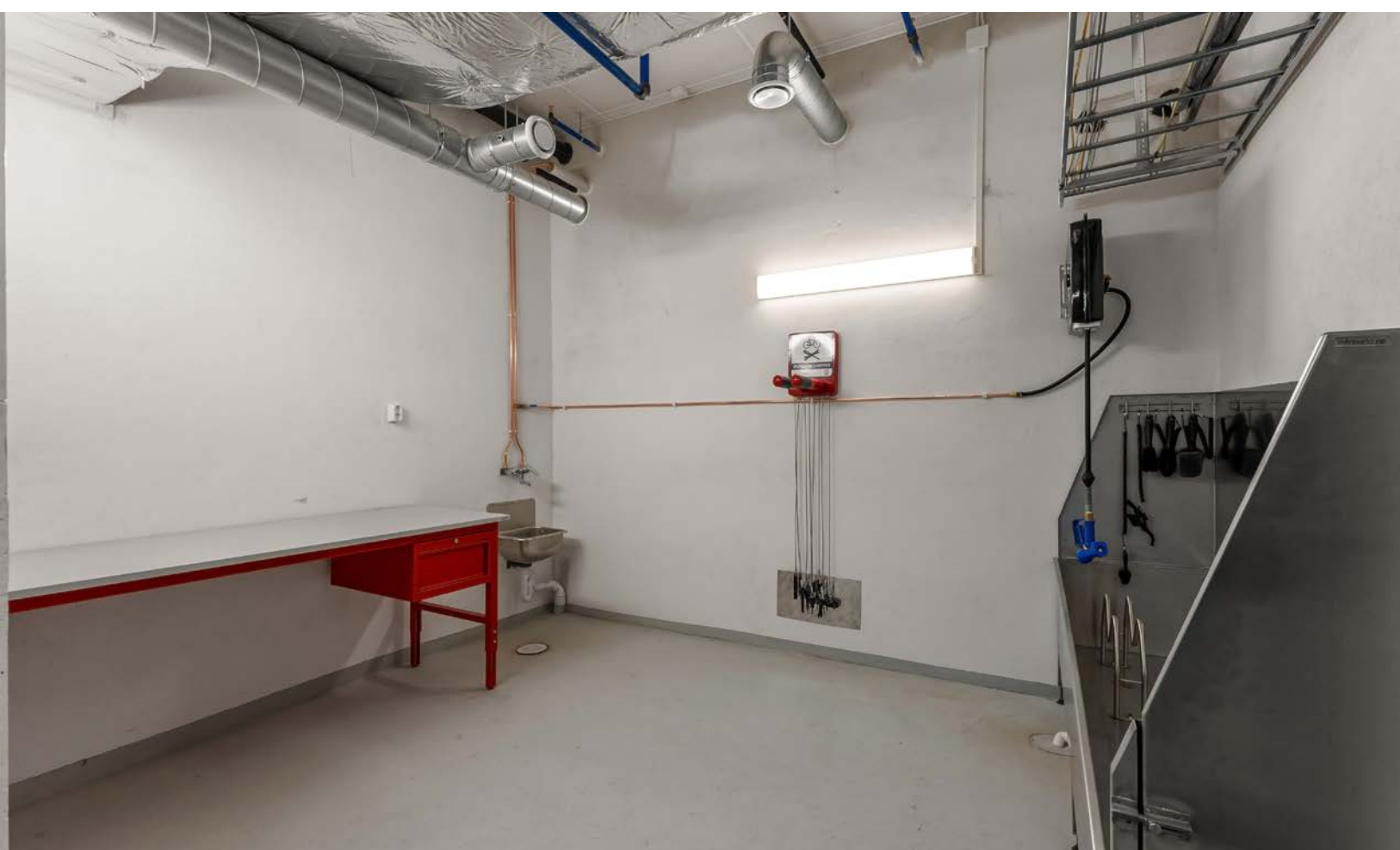








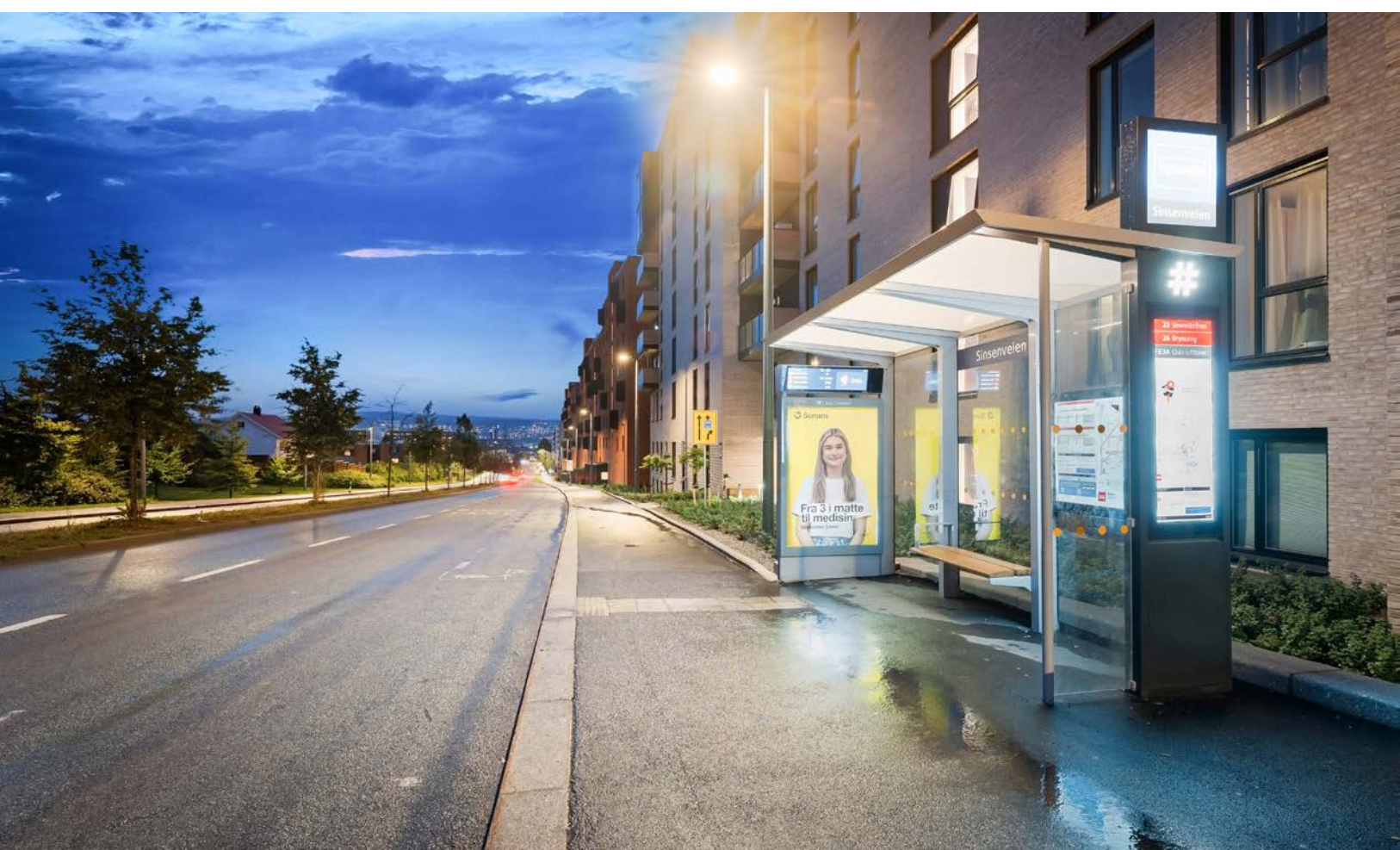












Kontraktstegning gjelder foran salgstegning/prospekt

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

Nedføringer og innkassinger er markert med stipling.

Antall og plassering av evt. radiatorer /panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen.

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.

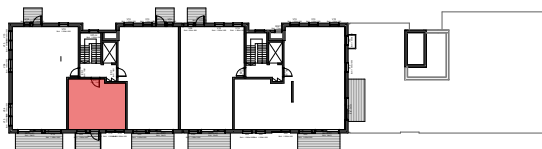
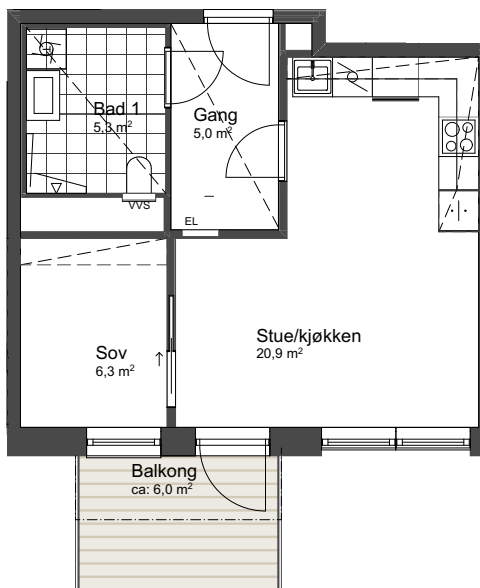
Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

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

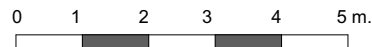
- Overskap kjøkken
- - - Nedforet himlingshøyde min. 2,3m  
Nedforet himlingshøyde bad ca. 2,2m
- · - - Tak over balkong /terrasse



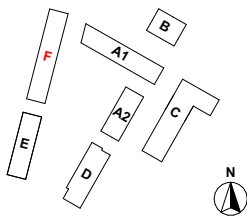
**6. ETASJE**

BRA: 40,5m2  
P-rom: 40,5m2

Balkong/terrasse: ca. 6,0m2



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



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



Byggherre:  
**SELVAAG BOLIG  
NORDR**

**HUS F, leilighet 185**

Tegnet av: AK	Kontrollert: IZ	Prosjektfase: Kontraktstegning	Dato: 13.09.2022	Målestokk: 1:100, 1:800	Tegning nr.: F-A81-185	Rev:
------------------	--------------------	-----------------------------------	---------------------	----------------------------	---------------------------	------



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.

## 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 vegg- og himlingsfarger, kjøkkenfronter, benkeplater, håndtak på kjøkken og fliser på bad. I stedet for konseptfarge kan hvit farge velges som himlingsfarge. Standard hvit farge er da S-0502-Y. Dersom hvit himling ønskes, leveres dette i hele leiligheten.

Der himling og vegger leveres i samme farge leveres dette med samme glans.

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.





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



## INTERIØRVALG



Illustrasjonen er kun til inspirasjon, de faktiske produktvalgene vil ikke nødvendigvis samsvare med bildene.

## KLASSISK

En eksklusiv og tidløs palett med duse og dempede nyanser som gir interiøret dybde. Den klassiske paletten er en avslappet og komfortabel stil som skaper et sofistikert uttrykk.

	VEGGFLATER:	HIMLINGSFLATER:	KJØKKEN:	
Gang:	Jotun: "Daydream"	Jotun: "Daydream"	Front: Vidde NCS S7500-N	Grep: "Edge" 40 mm messing 
Kjøkken/ stue:	Jotun: "Senses"	Jotun: "Senses"	Benkeplate: Laminat "Sort skimmer"	
Sovl:	Jotun: "Kveldshimmel"	Jotun: "Kveldshimmel"		

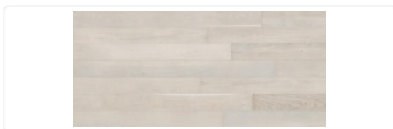
Det tas forbehold om alternative leverandører.

Prosjekt : Lille Løren Park hus F

Leilighet : 185

**Parkett og fotlist**

Frist - 03/11/2023



Parkett  
Barlinek Parkett -1s Eik Trivør /Cappuccino Grande Family(Kr 0.00 \* 35.2)  
Artikkel nr : BC1-DBE1-L05-C2Z-D14180-F

**Kr 0.00**

**VVS armatur kjøkken**

Frist - 03/11/2023



Kjøkkenarmatur  
Oras Saga kjøkkenbatteri(Kr 0.00 \* 1)  
Artikkel nr : 3934F

**Kr 0.00**

**Innvendige dører**

Frist - 03/11/2023



Dør mellom gang og stue-kjøkken  
Standard slett dør (Kr 0.00 \* 1)  
Artikkel nr : 002540/002443

**Kr 0.00**

**Konsepter - kjøkken - vegg og himlingsfarge**

Frist - 03/11/2023



Konsepter  
Klassisk(Kr 0.00 \* 1)

**Kr 0.00**

**Totalt: Kr 0**

## 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 tilvalgløsning, da kjøper bærer ansvaret for at frister overholdes.

Kjøper bærer ansvaret for at tilvalgbestilling 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 tilvalgløsningen under Min Side. Tilvalg og standard som fremgår av vår nettbaserte tilvalgløsning 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 oppgjørsoppstilling fra Selvaag Eiendomsoppgjør AS og forfaller til betaling innen overtagelse av boligen.

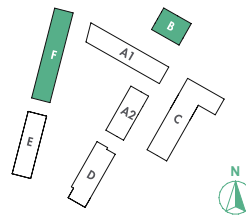
Vi tar forbehold om endringer i underleverandørenes sortiment. Dersom slike endringer inntreffer vil vi ta kontakt. Vi forbeholder oss også retten til å ta kontakt dersom tilvalg ikke lar seg gjennomføre eller det har oppstått feil i vårt oppsett. Illustrasjoner kan avvike fra leveranse, samt at el-tegninger 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.



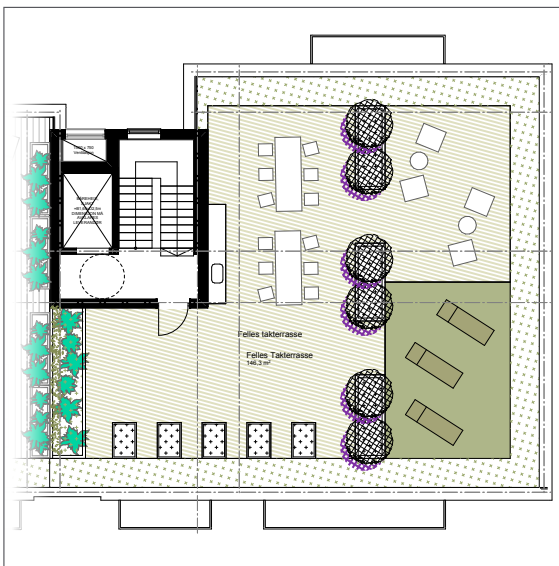
## FELLES TAKTERRASSER HØYT OVER OSLO

På taket planlegges det en møblert og grønn takterrasse som beboerne har delt tilgang til. Her kan du invitere gjester, kose deg alene i solen eller treffe gode naboer over en kaffekopp.

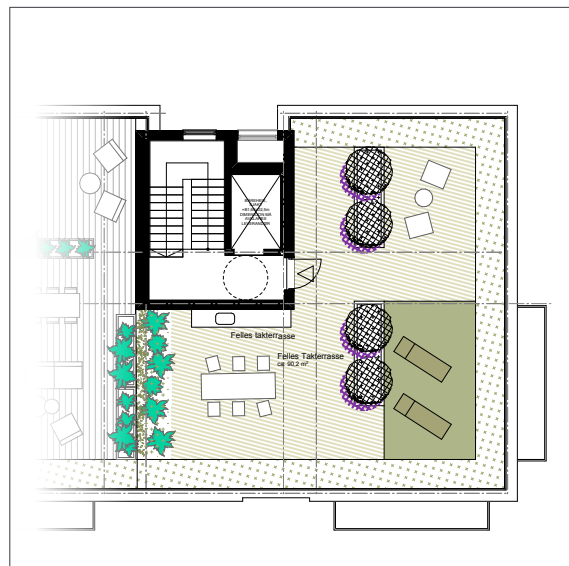
Takterrassene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme.



Felles takterrasse - HUS F, plan 5



Felles takterrasse - HUS F, plan 7



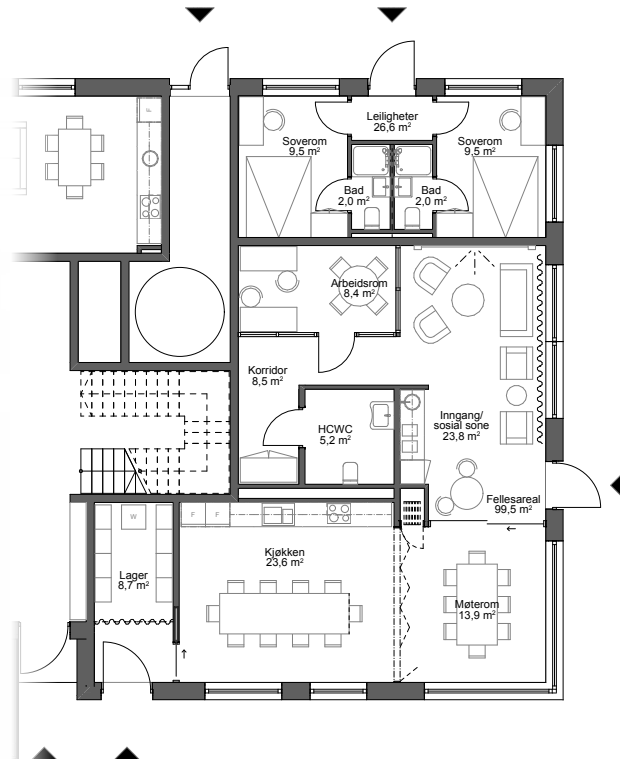
## PRAKTISKE FELLESOMRÅDER SOM «UTVIDER LEILIGHETEN»

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 forekomme.



Fire kontorplasser - kjekt de dagene du ikke trenger å dra på kontoret.



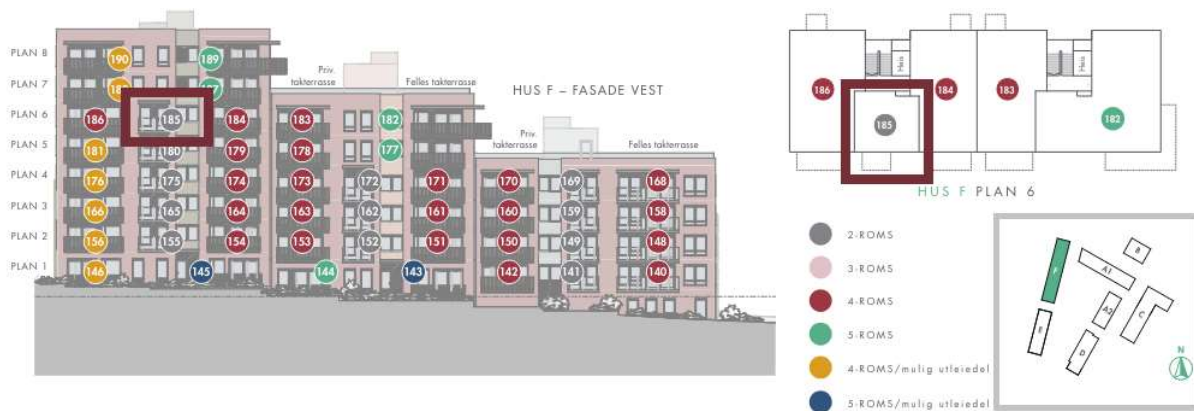
Bursdagsfeiring eller quizkveld med naboene?  
Da kan det planlagte fellesrommet komme godt til nytte!



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



Utomhusplanen er ikke ferdig detaljprosjektert, og 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. Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre enkelte endringer på utomhusplanen.



# Nabolagsprofil

Sinsenveien 47A - Nabolaget Løren - vurdert av 393 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	2 min 0.2 km
Løren T Linje 4	8 min 0.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	10 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.6 km

## Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	12 min 0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser	18 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Kuben videregående skole	5 min
Valle Hovin videregående skole	6 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

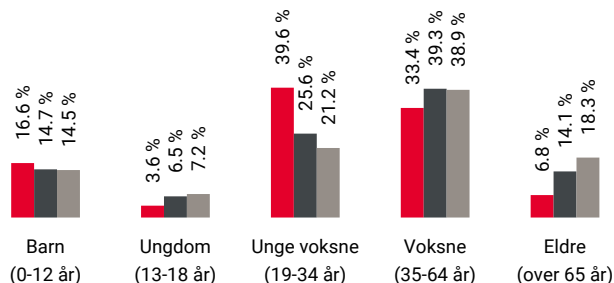
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.4 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km




## Dagligvare


Rema 1000 Sinsenveien	2 min
Rema 1000 Lørenveien PostNord	4 min 0.4 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









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

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

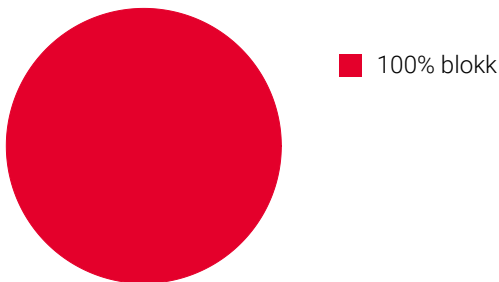
 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100

## Sport

-  Kruttsveien balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Sinsen skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  EVO Løren 5 min 
-  STERK treningscenter 8 min 

## Boligmasse







«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

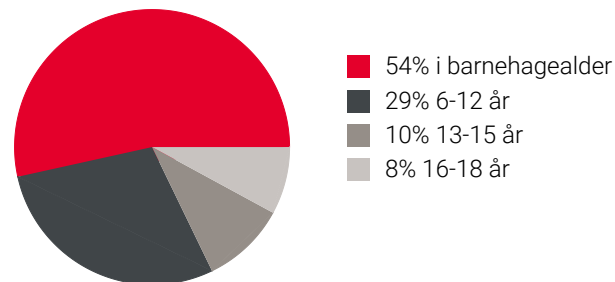
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

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

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

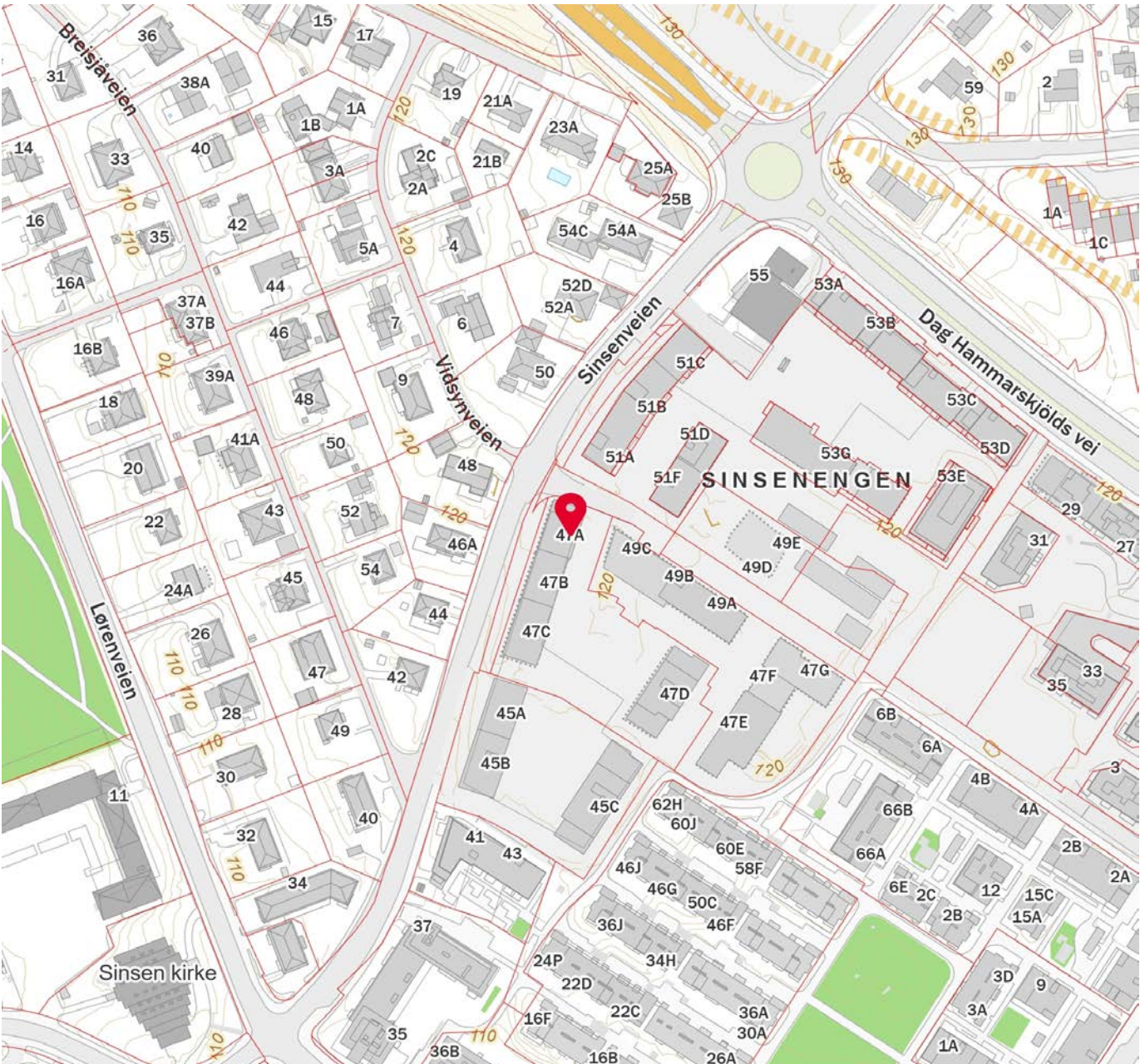
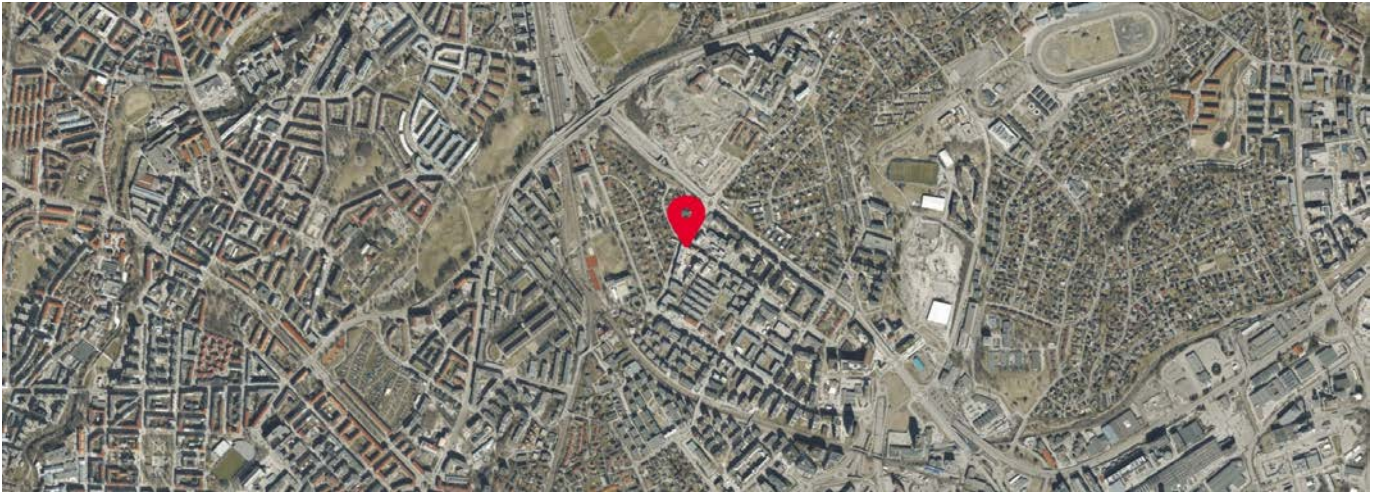



0% 47%

- Løren
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# Vedlegg

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

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



## ROMSKJEMA

ELEKTRO	VVS	ANNET
Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter. Stikkontakter iht. NEK 400:2018.		Som stue Det leveres ikke garderobeskap som standard.
Som sov 1	Eventuelt radiator eller panelovn.	Som sov 1
Som stue	Slimline ventilator i hvit Ettgreps blande batteri krom med høy G-tut.	Kjøkkeninnredning fra Sigdal eller tilsvarende. Farge på fronter, type håndtak, eller tilsvarende benkeplate, blande batteri og kum følger interiørkonsept Laminat benkeplate i 20mm tykkelse med forsterket forkant. Topplimt kum. Dekksider og foring leveres i samme farge som fronter.  I noen av leilighetene vil det kunne bli levert takhøyde høyere enn 2,6m. Her vil kjøkken kunne bli levert med foring/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 badersinnredninger 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 badersinnredning følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.  Badersinnredningen 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 porselensservant  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 porselensservant	Speil over vask Det leveres ikke gulvarme på WC

## ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK
BOD/ OMKLEDNINGSROM	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.	Frosfrie utekran	Rekkverk og skillevegger mellom takterrasser
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.		Skillevegg/beplantning mellom uteplasser på terreng iht utomhustegning.
		Det leveres ikke garderobeskap 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Asker	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1110240427	
<b>Selger 1 navn</b>	
Henrik Carsten Albretsen	
<b>Gateadresse</b>	
Sinsenveien 47A, leil. F-185	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0585
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn <input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn <input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1110240427

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Albretsen	4a7fc12e94b328bf8cf7f262 b637b5256b1163fe	21.01.2025 10:30:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240427

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



# VEDTEKTER

for

**Lille Løren Park 2 Sameie**

**Hus A2 og F**

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 2 Sameie. Sameiet utgjør Hus A2 og F i Lille Løren Park. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.11.2024

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 99 boligseksjoner, og 1 næringsseksjon (bod) på eiendommen gnr. 83, bnr. 545 i Oslo kommune.

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

- [Bod]
- [Markterrasser]

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

(4) Gnr 83 Bnr. 546 (Lille Løren Park 3 Sameie) har tinglyst bruks- og adkomstrett til bodareal som vist på vedlegg 2.

### 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal, slik det er angitt i tinglyst seksjonering. Balkonger/terrasser/uteareal/sportsboder er ikke med i hoveddelenes BRA.

### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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



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

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

Næringsseksjon (bod) kan kun selges eller overføres til eier av boligseksjon, eller som realkobling til eierseksjon i sameiet, gnr 83 bnr. 545

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 reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

(6) Kostnader til de- og montering 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 montering skal tillates.

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

### **3-1 Eksklusiv bruksrett til familieie/lastesykkelplass**

Enkelte seksjonseiere har ervervet midlertidig enerett bruk i sameiets fellesareal til fast oppbevaringsplass for familiesykkel /lastesykkel fra utbygger, som vist på vedlegg 3.

Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som disponerer de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 3). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse familiesykkelplassene kan kun omsettes/selges til andre seksjonseiere i sameiet, hvis ikke den den følger med overføring/salg av boligseksjonene den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere familiesykkelplass/lastesykkelplass i sameiet uten å samtidig være seksjonseier. Overdrager og erverver av plass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører.

Eneretten gjelder fram til 01.11.2054 (maksimalt 30 år).

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

Utbygger [Selvaag Bolig AS eller deres rettsetterfølger] vil eie og disponerer over areal i sameiets fellesareal avsatt til familiesykkel/lastesykkel, og kan tildele/selge bruksrett til plass for familiesyke/lastesykke. Utbyggers rett til areal avsatt til areal for familiesykkel/lastesykkelplass kan bli tinglyst.

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

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

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. Sameiet har ingen egne plasser.

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 2 Sameie]

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 15, gnr 83, bnr 545, gnr 83, bnr 546.

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 ferdigstilling 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 2 Sameie] ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 2. avsnitt.

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

Alle eiere 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/feiing
- 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 kårmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller 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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Felleskostnader**

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.



## **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

## **8-3 Styrets oppgaver**

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

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

## **8-5 Inhabilitet**

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

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

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

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

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

## **9. Årsmøtet**

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

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

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

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 Sameie 1 – 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 2 Sameie – Hus A2 og F] 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 XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

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

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

### **11-6 Felleslokale -Lille Løren Park**

I [Bygg B] 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 2 Sameie ] med [leverandør/tjenesteyter] om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

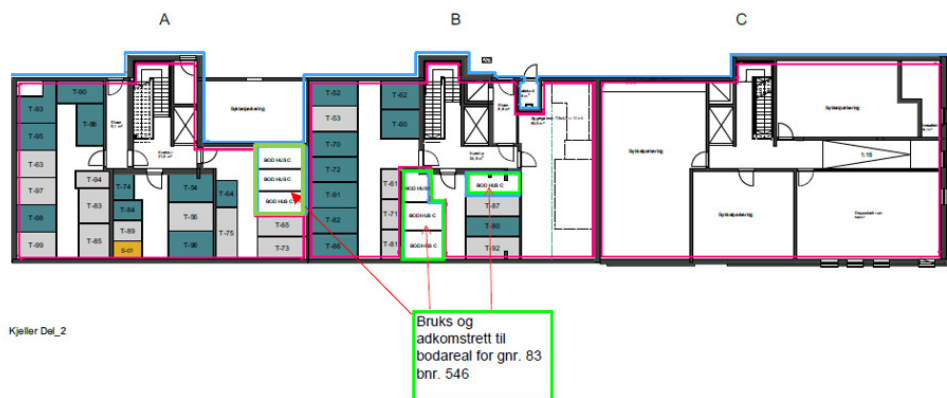
[Lille Løren Park 2 Sameie] er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalet og kostnader til eventuell avtale med [leverandør/tjenesteyter] av servicekonsept som kan bli etablert.

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 2 Sameie 2], og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

ooOoo



Vedlegg 2 –  
Tinglyst bruks og adkomstrett til bodareal for gnr 83 bnr 546 Lille Løren Park 3 Sameie



**FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT LILLE LØREN PARK 2 SAMEIE - HUS A2 og F**

DRIFTSINTEKTER		SUM ALLE	Kommentar
Innkrevde felleskostnader		4 628 112	
	Bolig - felleskostnader	3 261 120	
	Fjernvarme akonto	1 141 392	
	Digital-TV/Internett - bolig	225 600	
Andre inntekter		0	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 628 112</b>	
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>Estimerte kostnader</b>	
Personalkostnader		14 000	
	5400 Arbeidsgiveravgift	14 000	
Styre honorar		100 000	
	530 Styrehonorar	100 000	
Revisjonshonorar		12 000	
	671 Revisorhonorar	12 000	
Forretningsførerhonorar		135 000	
	670 Forretningsførerhonorar	135 000	
Konsulent og forvaltn.tjen		10 000	
	673 Konsulenthonorar	10 000	
Drift og vedlikehold		575 000	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	250 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	75 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	0	
	6604 Drift /vedl.hold utvendig anlegg	0	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	100 000	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	75 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	75 000	Fellesarealer
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.*	0	Inntekter og kostnader føres i Lille Løre
Forsikringer		250 000	
	7501 Forsikring bygninger	250 000	
Festeavgift		0	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		970 000	
	7721 Vann- og avløpsavgift	520 000	
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	450 000	
	7720 Eiendomsskatt	0	
Kostnader sameie (felles lokale, utomhus)		120 000	
	487 Kostnader sameie	120 000	Felleslokale, øvrige fellesfunksjoner for
Energi		1 491 392	
	620 Elektrisk energi fellesarealer	350 000	
	628 Fjernvarme	1 141 392	Individuell avregning
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		225 600	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	225 600	
Andre driftskostnader		458 000	
	655 Driftsmaterialer	20 000	
	674 Vaktmester tjenester og renhold	350 000	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	0	
	678 Snørydding og gressklipping	75 000	
	679 Energiavregning	0	Tas med på energiavregning
	689 Andre kontorkostnader	5 000	
	694 Porto/SMS	5 000	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>4 360 992</b>	
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>267 120</b>	
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER</b>			
Finansinntekter		0	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
Finanskostnader		0	
	8099 Andre rentekostnader	0	
<b>RES. FINANSINN/-KOSTNADER</b>		<b>0</b>	
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>267 120</b>	

Forutsetninger:	Antall	BRA - BRØK	
Leiligheter HUS A2		47	2700
Leiligheter HUS F		52	3923
<b>SUM</b>		<b>99</b>	<b>6794</b>

Felleskostnader:			
Felleskostnader		40	kr pr kvm pr mnd
Fjernvarme akonto		14	kr pr kvm pr mnd
Digital-TV/Internett		400	kr pr leil pr mnd
Felleskostnader garasje*		150	kr pr p-plass pr mnd

Avtale ikke kjønt  
Kun for de som har kjøpt p-plass

\* Faktureres fra Lille Løren Park Garasjesameie

**Forbehold:**

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om

eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan

endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet

og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

OBOS Eiendomsforvaltning AS 01.06.22.

VERSTO RÅDGIVNING AS  
Utsikten 9  
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:  
Geir Versto

Vår ref. (saksnr.):  
202209931 - 42  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Hannah Waaler Koppang

Dato: 19.11.2024

Adresse: SINSENVEIEN 47 - 49  
Tiltakshaver: SINSENVEIEN UTVIKLING AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 83/1/0/0  
Søker: VERSTO RÅDGIVNING AS  
Tiltaksart: Oppføring

## Midlertidig brukstillatelse del 1 - Sinsenveien 47 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 16.10.2024. 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 F med tilhørende utomhusareal og parkeringskjeller.

08.11.2024 ble det gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan S-5131 § 5.3, 8. ledd, om opparbeidelse av torg og gang/sykkelvei 3 før midlertidig brukstillatelse for felt A og C. Dispensasjonen varer fram til midlertidig brukstillatelse for bygg A1 og C, senest 01.09.2025.

## Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har bekreftet per e-post 19.11.2024 at alle arbeider ved tiltaket er ferdig utført.

## Ved godkjenning av «som bygget»-tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 202209931/41			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller hus F	F-A-P-K-22-00	02.09.2024	41/7

## Vilkår i den videre prosessen

### Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at gatetun er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.

### Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere 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
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetunet
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

## Ferdigstillelse

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

## Klagefristen er tre uker

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

## Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

**Hannah Waaler Koppang - 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

## Melding til tinglysing



Plan- og bygningsetaten

Oslo

Løpenummer for forretning: 614787754  
Vedlegg: Ja

RETT KOPI

29.10.2024  
Kjehli Ensek

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

### Rekvirent av tinglysing

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

### Rekvirent(er) av forretning

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

### Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr 0301 Gnr 83 Bnr 545

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	545	0	1	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	2	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	3	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	4	44 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	5	82 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	6	57 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	7	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	8	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	9	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	10	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	11	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	12	82 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	13	57 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	14	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	15	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	16	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	17	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	18	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	19	82 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 2179137 Tinglyst: 01.11.2024  
STATENS KARTVERK

## Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	545	0	20	57 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	21	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	22	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	23	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	24	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	25	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	26	82 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	27	57 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	28	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	29	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	30	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	31	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	32	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	33	82 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	34	57 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	35	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	36	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	37	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	38	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	39	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	40	86 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	41	37 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	42	43 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	43	83 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	44	50 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	45	86 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	46	128 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	47	86 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	48	60 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	49	80 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	50	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	51	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	52	111 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei

27.09.2024 19:57

Side 2 av 4

## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	545	0	53	102 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	54	111 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	55	105 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	56	60 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	57	80 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	58	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	59	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	60	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	61	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	62	87 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	63	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	64	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	65	90 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	66	60 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	67	80 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	68	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	69	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	70	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	71	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	72	87 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	73	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	74	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	75	90 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	76	60 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	77	80 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	78	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	79	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	80	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	81	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	82	87 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	83	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	84	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	85	90 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei

27.09.2024 19:57

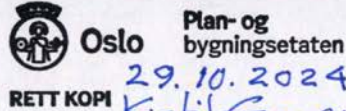
Side 3 av 4



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	545	0	86	127 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	87	87 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	88	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	89	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	90	90 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	91	127 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	92	87 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	93	84 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	94	41 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	95	90 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	96	111 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	97	105 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	98	112 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	99	105 / 6813	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	83	545	0	100	1 / 6813	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



RETT KOPPI

29.10.2024  
Kjetil Enger

### Søknad om seksjonering

<b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	48 05 81 92 KJETIL ENGER

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

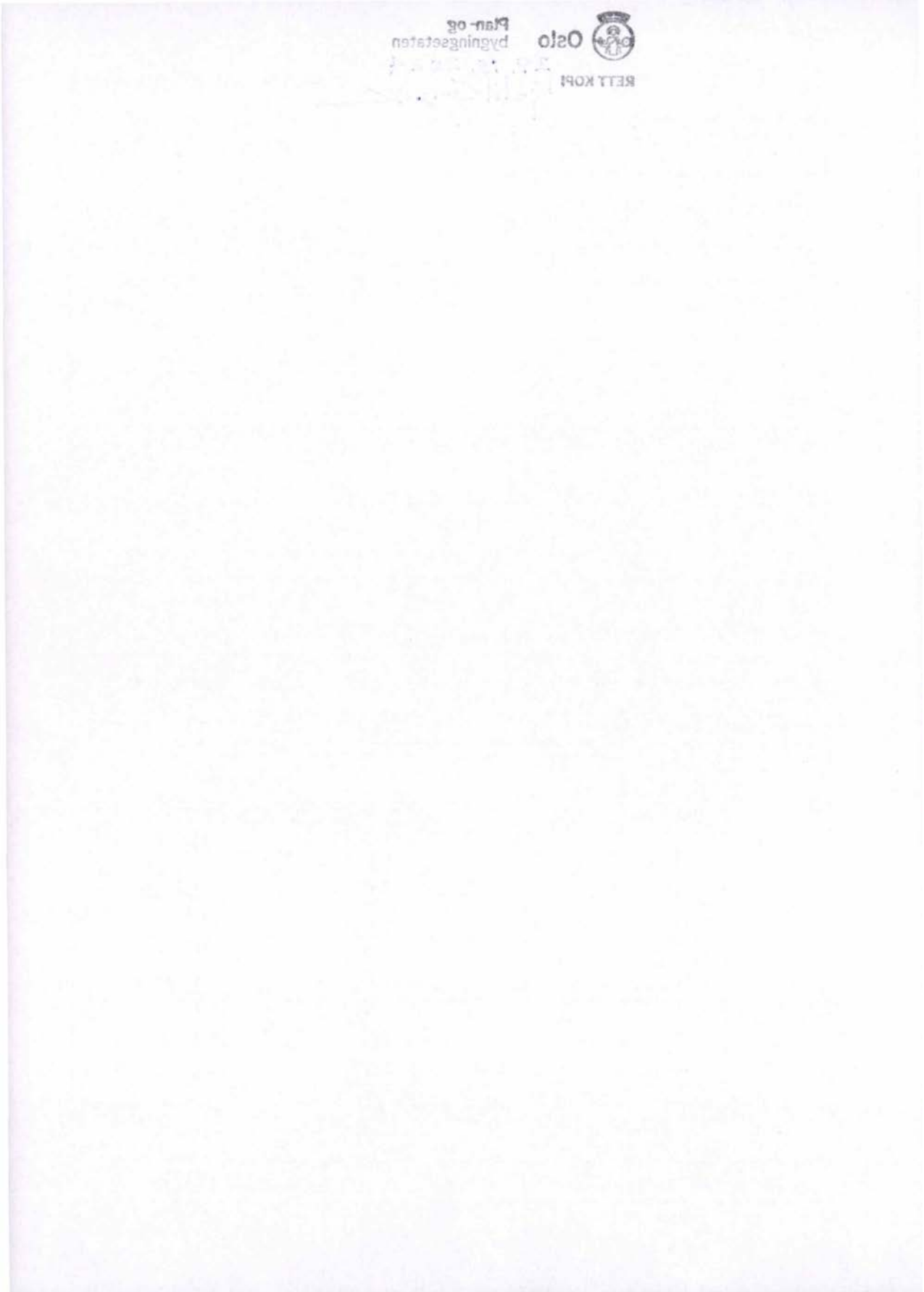
<b>2. Opplysninger om eiendommen</b>				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	83	545	

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

<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	se	vedlegg		13				25				37				49
2				14				26				38				50
3				15				27				39				51
4				16				28				40				52
5				17				29				41				53
6				18				30				42				54
7				19				31				43				55
8				20				32				44				56
9				21				33				45				57
10				22				34				46				58
11				23				35				47				59
12				24				36				48				60
Sum tellere:				6813				Nevner =				6813				

Dato	Innsenderens underskrift
6/6-2024	

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



**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

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

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

6/6-2024

Innsenderens underskrift

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



Side 2 av 4


8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato <i>Oslo 4/6-2024</i>	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver <b>PAUL BØRSETH for Sinsenveien 43-ANS</b> <i>PROSJEKT BALLEND 45</i>
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. <b>0301</b>	Kommunens navn <b>Oslo</b>	Gårdsnr. <b>83</b>	Bruksnr. <b>545</b>	Festenr.
Dato <b>25.9.24</b>	Underskrift 	Stempel  <b>Oslo Plan- og bygningsetaten</b>		

Dato <b>4/6-2024</b>	Innsenderens underskrift 
-------------------------	---


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

Vi samtykker til tinglysing.  
 Selvaag Eiendomsoppgjør AS  
 Org.nr. 971 165 477


  
**Anita Måns**  
 Eiendomsmegler

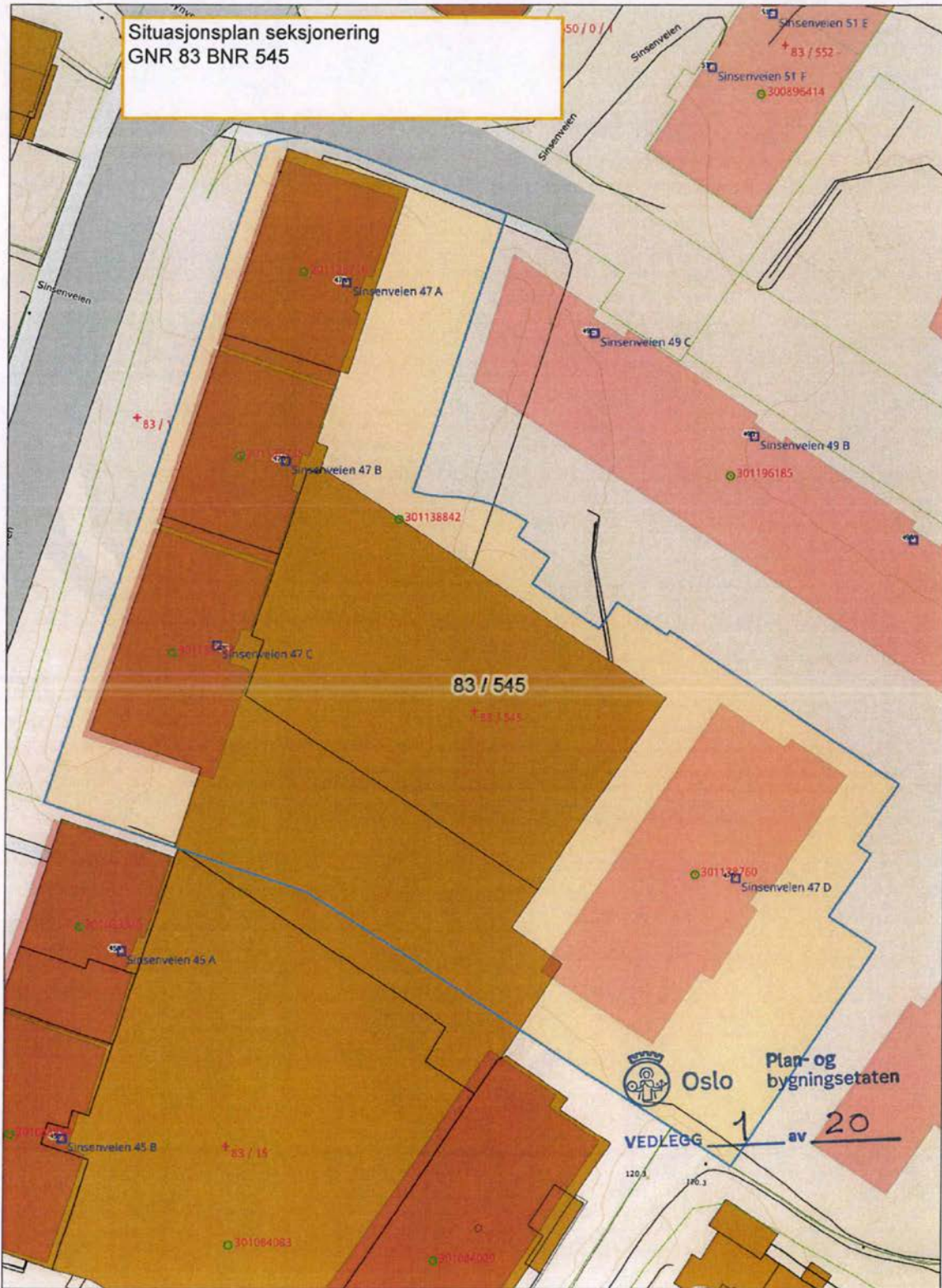
Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	SE	VEDLEGG		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

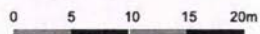
Dato 6/6-2024	Innsenderens underskrift 
------------------	---

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4																			
Gnr 83 Bnr 545 - Oslo kommune																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal									
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.									
		N = næringsseksjon								B = tilleggsareal i bygning									
		SB = sameieeksksjon bolig								G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)									
		SN = sameieeksksjon næring								BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	37	B	41	B	37	B	81	B	41	B								
2	B	43	B	42	B	43	B	82	B	87	B								
3	B	83	B	43	B	83	B	83	B	84	B								
4	B	44	B	44	B	50	B	84	B	41	B								
5	B	82	B	45	B	86	B	85	B	90	B								
6	B	57	B	46	B	128	B	86	B	127	B								
7	B	37	B	47	B	86	B	87	B	87	B								
8	B	37	B	48	B	60	B	88	B	84	B								
9	B	43	B	49	B	80	B	89	B	41	B								
10	B	83	B	50	B	41	B	90	B	90	B								
11	B	50	B	51	B	84	B	91	B	127	B								
12	B	82	B	52	B	111	B	92	B	87	B								
13	B	57	B	53	B	102	B	93	B	84	B								
14	B	37	B	54	B	111	B	94	B	41	B								
15	B	37	B	55	B	105	B	95	B	90	B								
16	B	43	B	56	B	60	B	96	B	111	B								
17	B	83	B	57	B	80	B	97	B	105	B								
18	B	50	B	58	B	41	B	98	B	112	B								
19	B	82	B	59	B	84	B	99	B	105	B								
20	B	57	B	60	B	84	B	100	N	1									
21	B	37	B	61	B	41	B												
22	B	37	B	62	B	87	B												
23	B	43	B	63	B	84	B												
24	B	83	B	64	B	41	B												
25	B	50	B	65	B	90	B												
26	B	82	B	66	B	60	B												
27	B	57	B	67	B	80	B												
28	B	37	B	68	B	41	B												
29	B	37	B	69	B	84	B												
30	B	43	B	70	B	84	B												
31	B	83	B	71	B	41	B												
32	B	50	B	72	B	87	B												
33	B	82	B	73	B	84	B												
34	B	57	B	74	B	41	B												
35	B	37	B	75	B	90	B												
36	B	37	B	76	B	60	B												
37	B	43	B	77	B	80	B												
38	B	83	B	78	B	41	B												
39	B	50	B	79	B	84	B												
40	B	86	B	80	B	84	B												
Sum tellere:						<b>6 813</b>				Nevner =		<b>6 813</b>							

Dato	Innsenderens underskrift
6/6-2024	

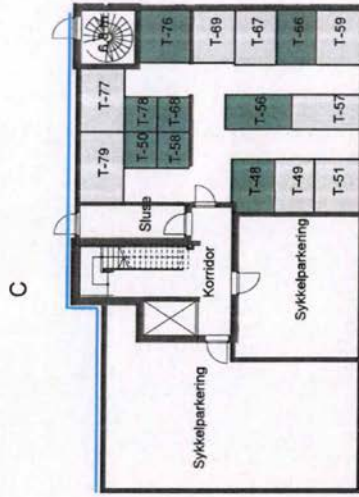


Senterposisjon: 264832.54, 6651463.41  
Koordinatsystem: EPSG:25833  
Utskriftsdato: 06.06.2024





GNR 83 BNR 545  
 Sinsenvelen 47 A B og C

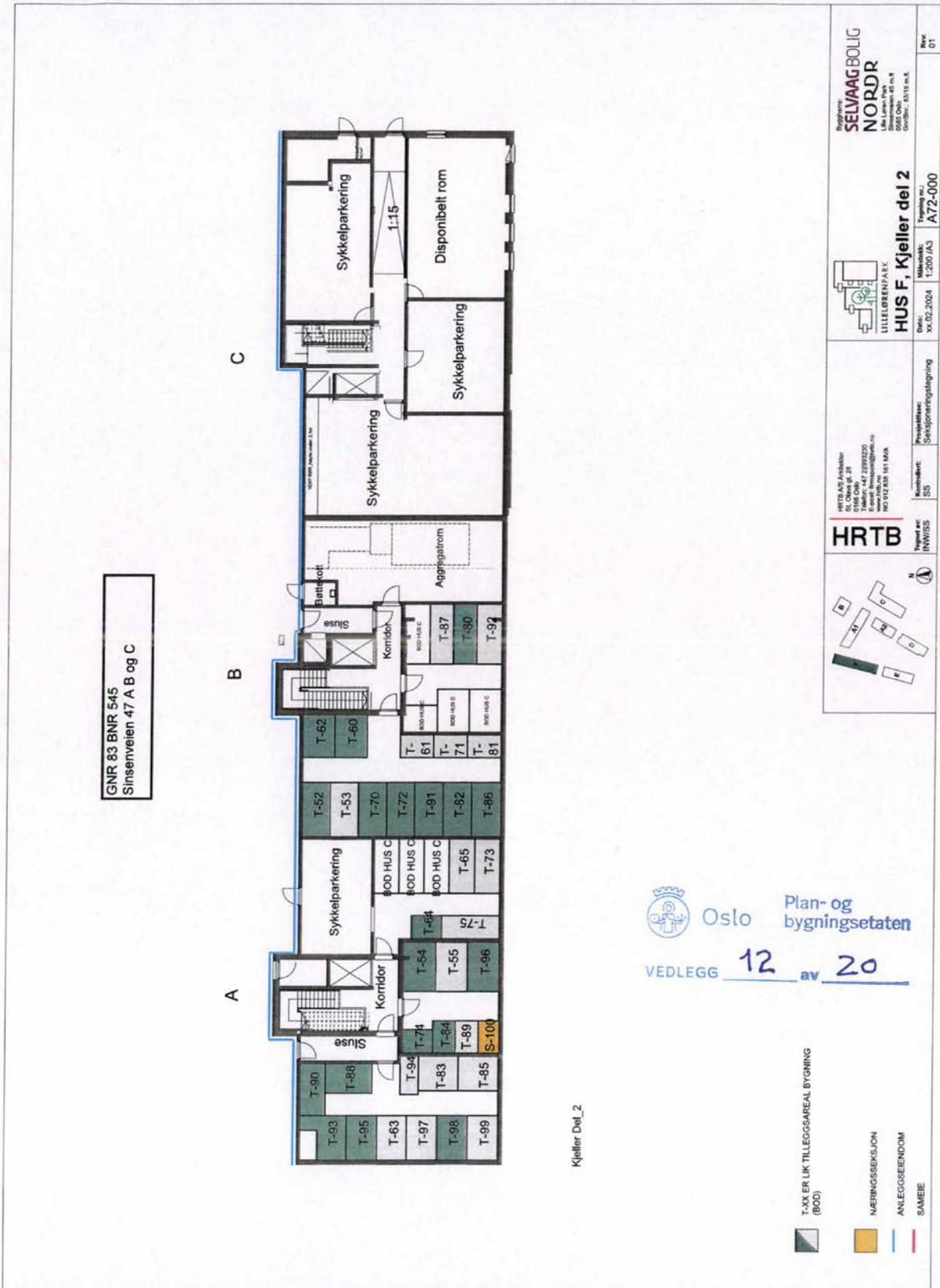


Kjeller Del\_1

 HRTB A/S Anstalt C/O B&B AS Tlf: +47 22993200 www.hrtb.no NO 972 806 181 MVA	Prosjektleder: Seksjoneringstegning	Målestokk: 1:200 / A3	Tegningsnr.: A72-001	Rev: 01
	Kontrakt: SS	Dato: xx.02.2024	Prosjekt: HUS F, Kjeller del 1	Byggher: SELVAAGBOLIG NORDR Skjerveveien 40, 1 0657 Oslo, NO Org.no: 83115 818



- T-XX ER LUK TILLEGGSAREAL BYGNING (BCD)
- NÆRINGSSEKSJON
- ANLEGGSEIENDOM



GNR 83 BNR 545  
 Sinsenvelen 47 A B og C

Kjeller Del 2

Oslo Plan- og bygningssetaten  
 VEDLEGG 12 av 20

- T-XX ER LIK TILLEGGSAREAL BYGNING (BOD)
- NÆRINGSSEKSJON
- ANLEGGSEIENDOM
- SAMEIE

**HRTB**  
 Trondheim  
 INNVISS

Prosjektleder:  
 Sidsjornningstangring

Norment:  
 SS

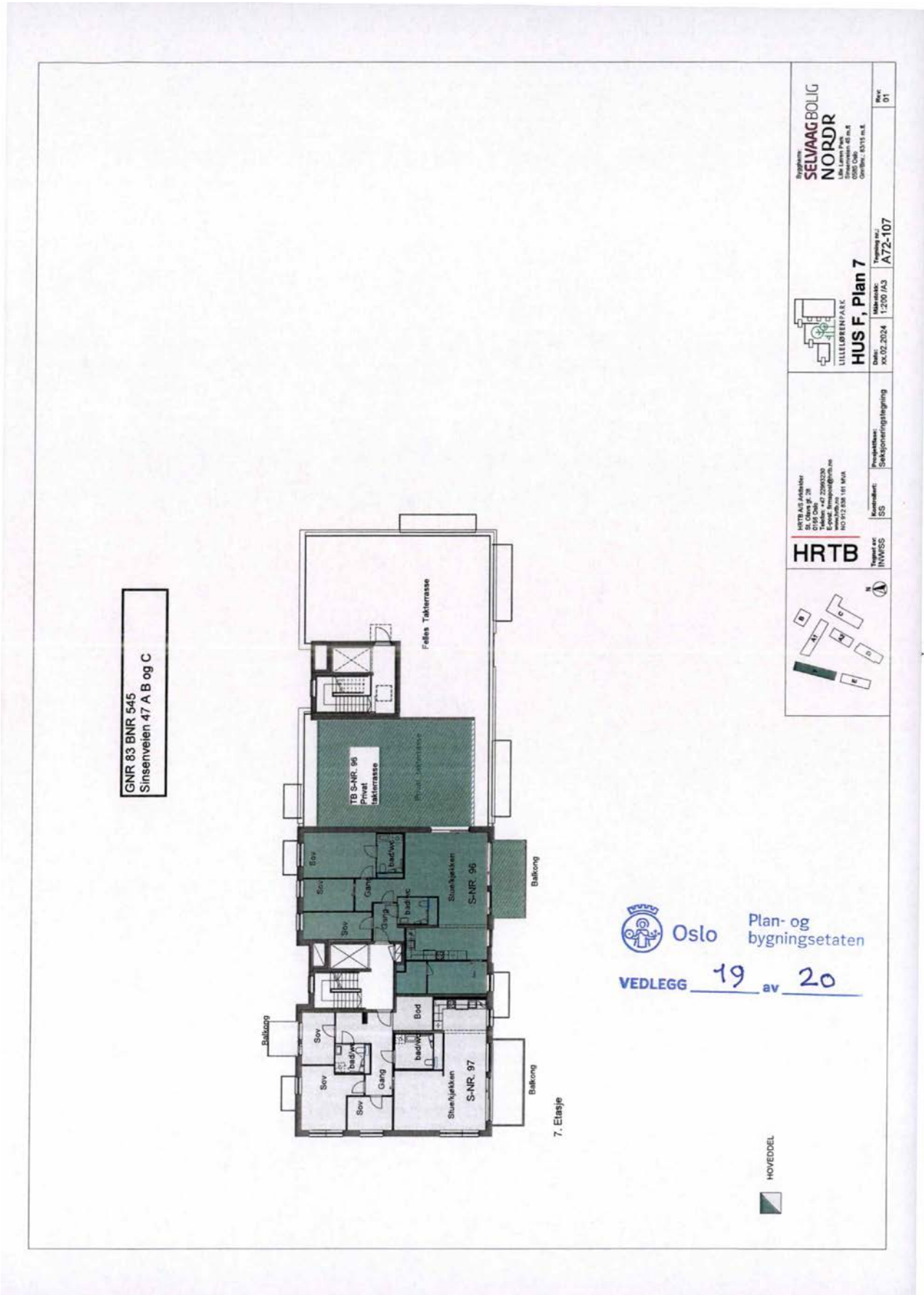
Uttatt av:  
 0108 Oslo 21  
 0108 Oslo 21  
 0108 Oslo 21  
 0108 Oslo 21  
 0108 Oslo 21

Utleier:  
 LILLEBRENFAK  
 HUS F, Kjeller del 2  
 Dato: xx.02.2024  
 Målestokk: 1:200 /A3  
 Tegning nr.: A72-000

Prosjekt:  
 SELVAAGBOLIG  
 NORDR  
 1.000 kvm  
 2000 kvm  
 45 m x 8  
 1511 m<sup>2</sup>

Rev: 01



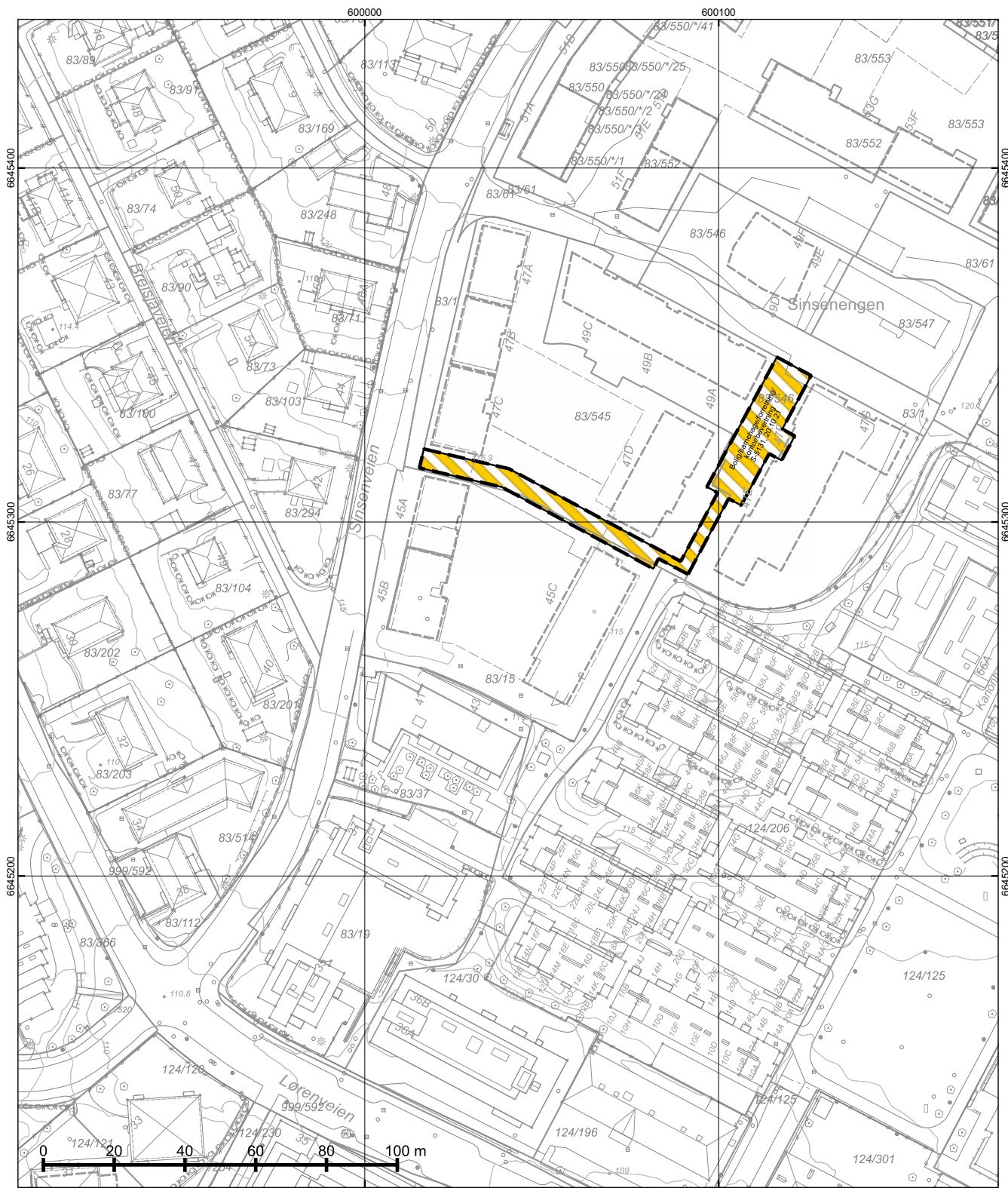


GNR 83 BNR 545  
 Sinsenveien 47 A B og C

Tegnet av: INWISS	Prosjektleder: Sjøkjenningstegning	Dato: 02.02.2024	Målestokk: 1:200 / A3	Tegning nr. / A72-107	Rev: 01
HUS F, Plan 7 LILLOBENPARK					
Byggher: SELVAAGBOLIG NORDR Lilo Løren Park 0202, Oslo 02 0202, Oslo 02					

Oslo Plan- og bygningsetaten  
 VEDLEGG 19 av 20

HOVEDDEL



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

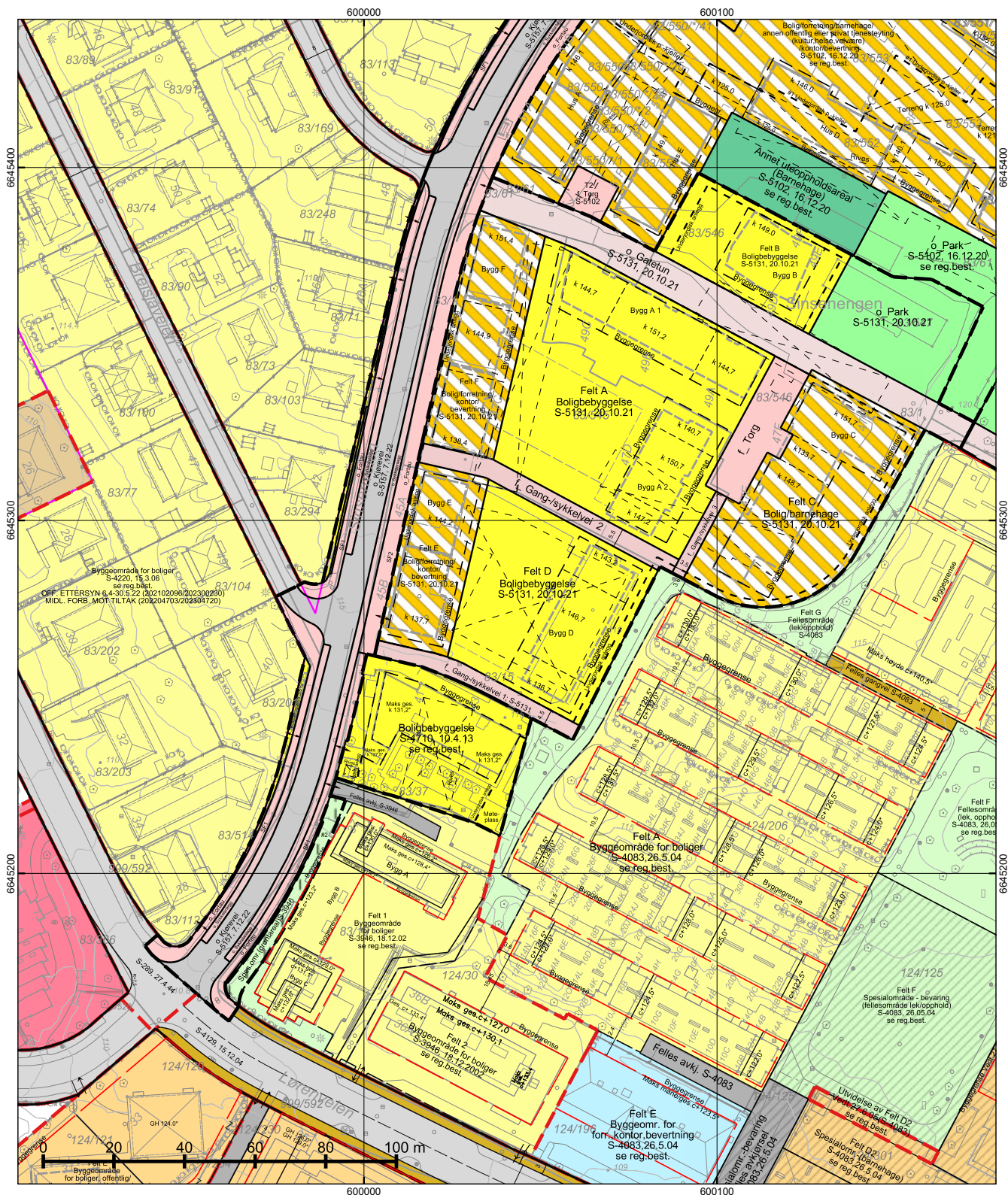
Dato: 19.06.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvdistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17</li> <li>- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
Adresse: SINSENVEIEN 45C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/15	

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.

Se tegnforklaring på eget ark

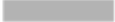

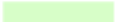



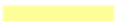












































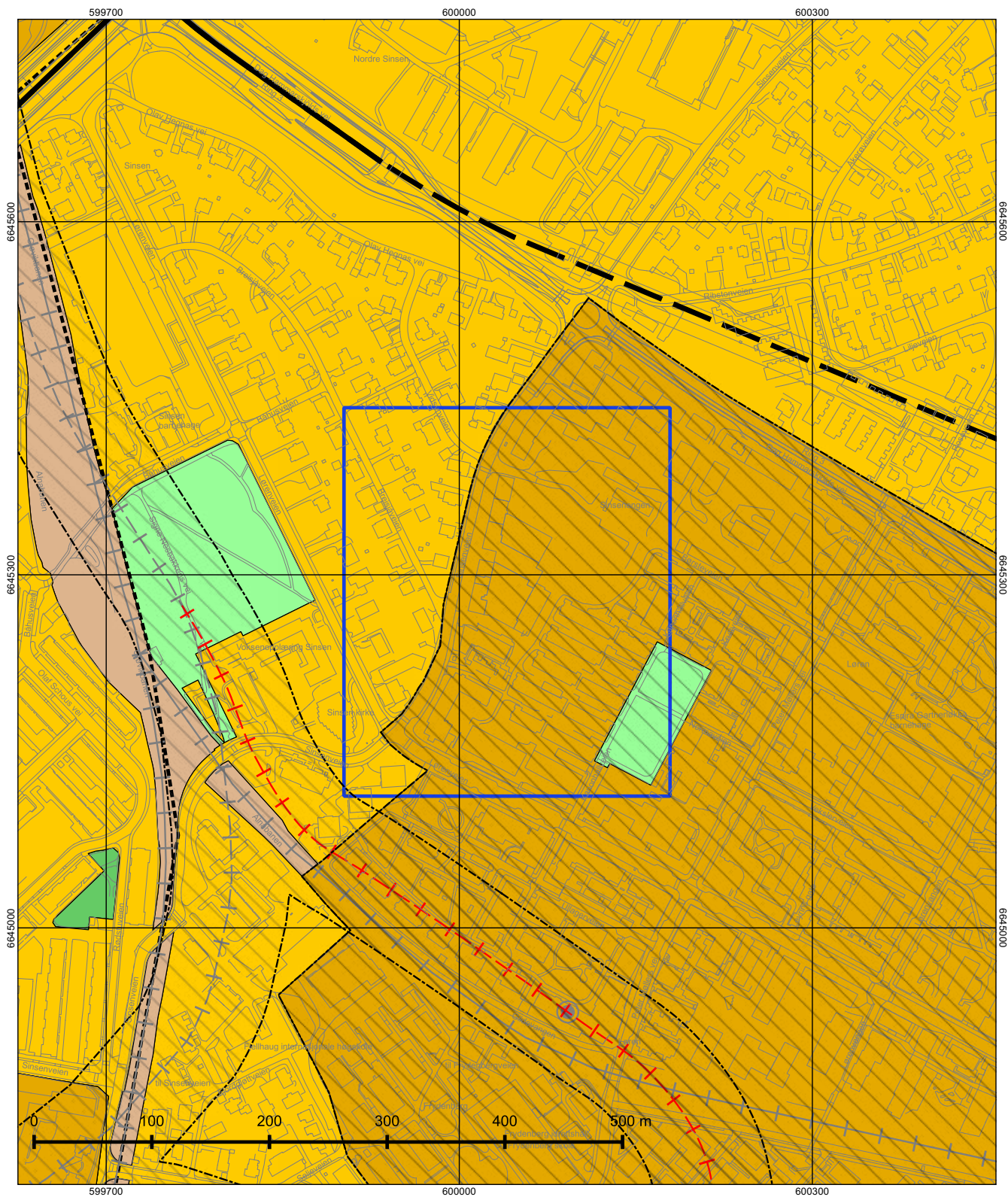
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© 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>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 – Det er ikke registrert naturangiford innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>Adresse: SINSENVEIEN 45C</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 83/15</p>		

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	73 - Felles gangareal		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	121 - Forretning og kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	140 - Bolig/forr./kontor		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	163 - Kirke m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	170 - Privat institusjon		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Avkjørsel
	312 - Fortau		
	613 - Parkbelte i industristrøk		
	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		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.06.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 131584/86493599

Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





## Tegnforklaring - kommuneplan

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



## KDP-15

Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

**Vedtaksdato:** 26.05.2004

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [199606060](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



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

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

### Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

Kommunedelplan for Økernområdet, med bestemmelser (§§ 1-7), ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.5.2004, sak 241. I fullt format er kommunedelplanens plankart utarbeidet i målestokk 1:5000.

#### **§ 1 Planens rettsvirkning**

Planens avgrensning er vist på kart datert 15.02.2002, revidert 13.06.2003 og 09.02.2004.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende (jfr. PBL § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:

- byggeområder: bolig, næring (forretning, kontor), allmennyttig formål, næring (kontor, lager, industri), offentlig / allmennyttig formål
- friområde
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkeareal (kjørevei, bane, annet veiareal), vei i tunnel, viktige gang-/sykkelforbindelser

#### **§ 2 Grad av utnytting og bestemmelser om rekkefølge**

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder. Endelig TU og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

##### **2.0 Rekkefølgebestemmelser**

For deler av planområdet knyttes grad av utnytting til følgende rekkefølgekrav:

Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:

- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

##### **2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)**

Tillatt utnyttelse skal ligge mellom TU=100 % og TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Felter betegnet B skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder. Det kan innpasses strøkstjenlig virksomhet. For felter betegnet Bn tillates i tillegg til boliger også næring (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dette åpner ikke for løkkløsning med boliger over en fortsatt grøntgrossistvirksomhet.

##### **2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)**

Tillatt utnyttelse er TU=250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42 meter (ca. 12 etasjer). Byggehøyder over 42 meter og inntil 70 meter (ca. 12-20 etasjer) kan vurderes gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Felter betegnet Sb kan bygges ut med blandet formål bolig/næring. Øvrige felter (betegnet S) skal nyttes til næringsformål (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dersom det i felt Sb beliggende syd for Alnabanen kan oppnås tilfredsstillende miljøforhold, kan det bygges boliger i fra 4. etasje og oppover.

##### **2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)**

Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

##### **2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)**



## S-5131

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sinsenveien 45-49, Løren

**Vedtaksdato:** 20.10.2021

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201307159](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningssetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

## Reguleringsbestemmelser

### 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 %.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

# S-5157

**Saken gjelder:** Detaljregulering Sinsenveien mellom Lørenveien og Dag Hammarskjölds vei

**Vedtaksdato:** 07.12.2022

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

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

Saken består av 4 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00      Organisasjonsnummer:  
Telefaks: 23 49 10 01      971 040 823 MVA

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

OSLO KOMMUNE

## Reguleringsbestemmelser

# Detaljregulering for Sinsenveien

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering for gnr/bnr 999/592 m.fl.

Kartnummer UTI-201900844, 07.05.2021 og revidert 11.05.2022

### Planens hensikt

Hensikten med planen er å oppgradere Sinsenveien, mellom Dag Hammarskjølds vei og Lørenveien, fra vei til gate. Sinsenveien skal utformes som en samlegate, med god intern tilgjengelighet som knytter Løren og Økern til omkringliggende områder. Gata skal inngå som en del av bystrukturen og sørge for et oversiktlig kjøremønster for syklist, kjørende og gående. Det tilrettelegges med toveis kjørefelt for bil, tosidig sykkelfelt samt fortau på begge sider av gata.

### Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet (pbl. §§ 12-7 nr. 1, 2, 3 og 4)

#### 1.1 Avkjørsler

Private avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Det skal være nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

#### 1.2 Lokal 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 nedbørmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordøyres ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordøyningsarealer og lignende.

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

#### 1.3 Beplantning

Det settes krav om min. 15 m<sup>3</sup> vekstjord pr. tre for å få tilstrekkelig vekstmedium for mellomstore trær.

Det settes krav om rotvennlig bærelagsoppbygning på ca. 20 m<sup>3</sup> per tre for at trærne skal kunne strekke røttene sine ned mot naturlige undergrunnsmasser.

Det skal tilstrebes benyttet planter som naturlig hører hjemme i norsk natur.

#### 1.4 Frisikt

Frisiktlinjer skal ivaretas ved kryss og avkjørsler. Frisiktlinjene skal være i tråd med gjeldende norm for gater og veier i Oslo kommune. Frisiktområder skal holdes fritt for vegetasjon, møblering og gjenstander høyere enn 0,5 m over veien.

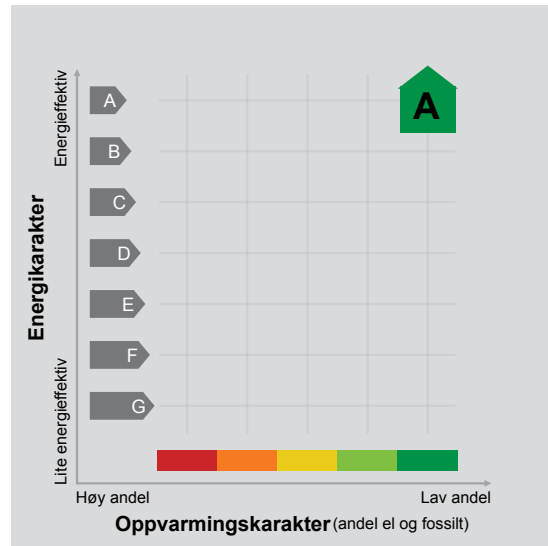
#### 1.5 Fossilfri anleggsplass

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.

# ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 47A
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	545
Seksjonsnummer	94
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301138716
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2024-49621
Dato	12.11.2024
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

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

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

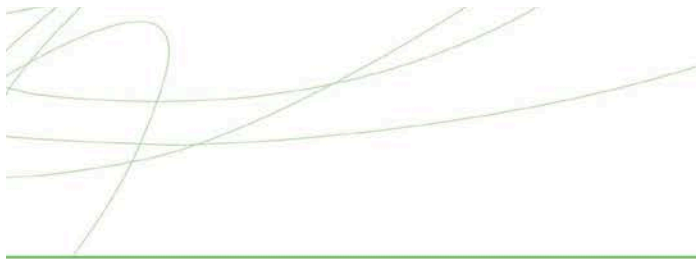
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

## 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.

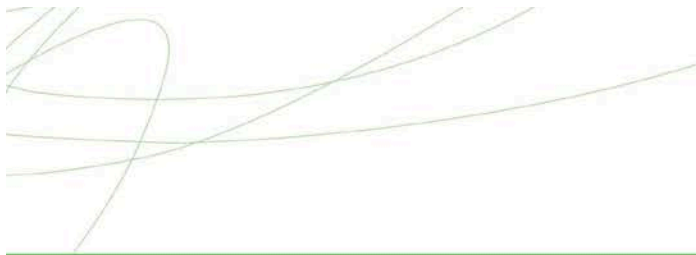
**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**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.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 2024

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 41

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon



---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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. **24 24 08 95**.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sinsenveien 47A	301138716	H0602	94	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
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	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	13 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	41 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	41 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	107 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	0,85 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	112,7 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.10.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,24 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
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	0,84
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.11.2024

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

#### Beregningsprogram

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

#### Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

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

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	14,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	7,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,3 kWh/år
Pumper	0,4 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	89,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 838 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 298 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 838 kWh/år

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

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

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 540 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 298 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 838 kWh/år

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Sinsenveien 47A, leil. F-185  
0585 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Aleksander Myrvold

**Telefon:** 990 07 542  
**E-post:** aleksander.myrvold@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre