NORDVIK

Sørengkaia 33

1 soverom | 49 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sørengkaia 33

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Nabolagsprofil
20	Om boligen
30	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
135	Vedlegg
140	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 2-roms selveier fra 2016 | Sydøstvendt balkong | Heis | Takterrasse med panoramautsikt

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**151 130,-**
Totalpris	**6 141 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 161,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2016**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Sørengkaia 33, presentert av Marthe Grønnslett i Nordvik Bjørvika!

Lys og moderne 2-roms selveier i 3. etasje med heis. Leiligheten fra 2016 holder en gjennomgående god standard og har en funksjonell planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, alkove, innvendig bod og et delikat bad. Fra stuen er det utgang til en flott sydøstvendt balkong, og sameiet disponerer flotte felles takterrasser med panoramautsikt.

Her bor du i et attraktivt område ved vannkanten med badeliv, uteliv, kulturopplevelser og byens tilbud rett utenfor døren.

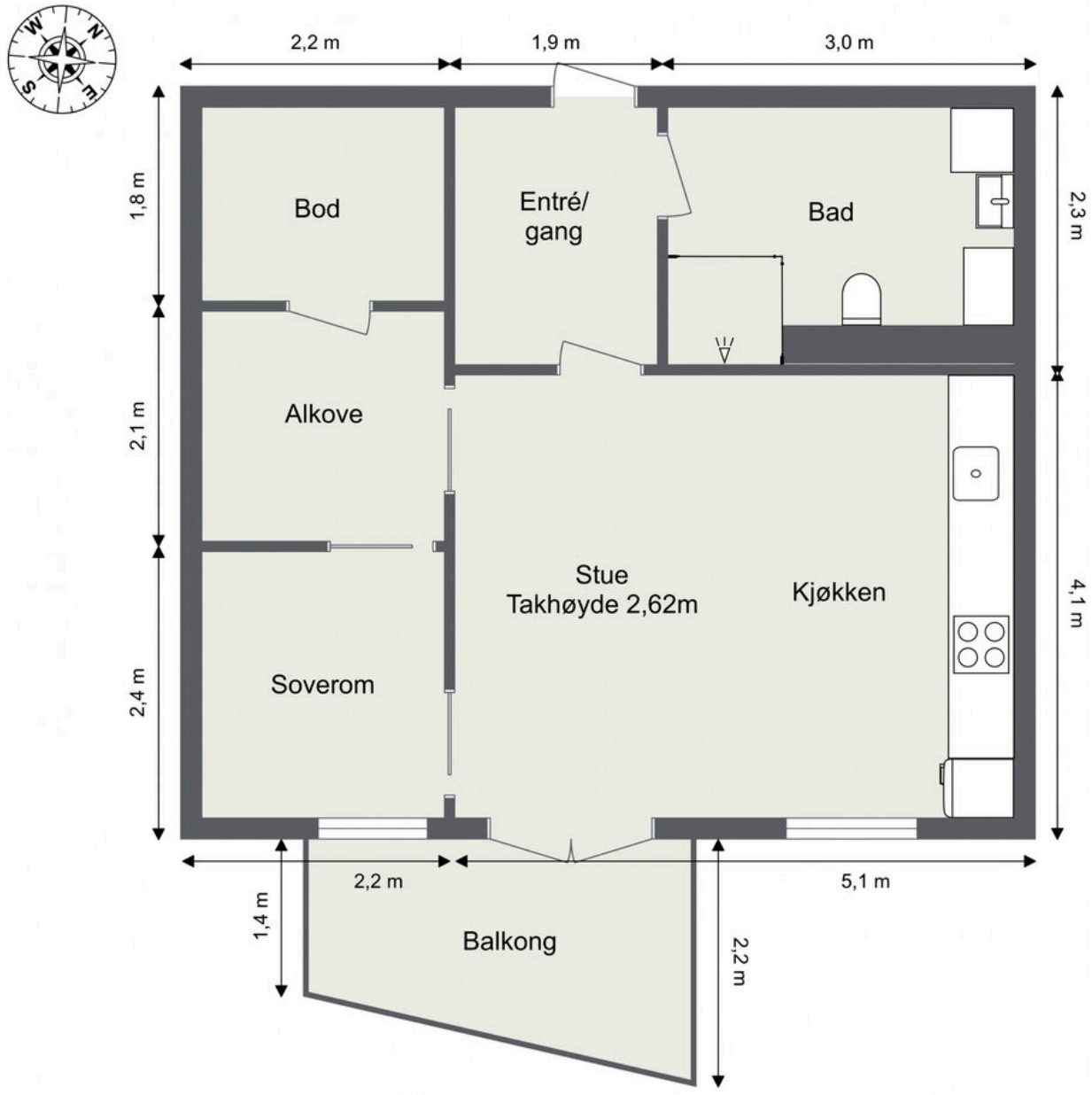
Tilbaketrukket og rolig beliggenhet på Sørenga
Sydøstvendt balkong på ca. 6 m²
Moderne bygg fra 2016 med heis
Balansert ventilasjon og vannbåren varme
Gode lysforhold
Kjellerbod
Badestrand og badebrygger rett utenfor døren

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Sørengkaia 33

Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon











































Sørengkaia 33

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	24 min 2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min 2.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	24 min 2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	8 min 2.9 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	22 min 1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	22 min 1.8 km

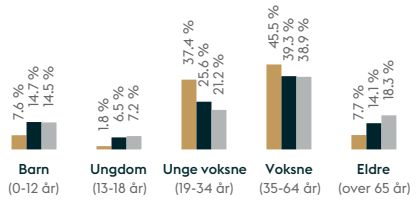
Offentlig transport

Sørenga Linje 85	3 min 0.3 km
Bjørvika Linje 13, 19	11 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Sørenga barnehage (0-5 år) 124 barn	1 min 0.1 km
Strekkoden barnehage (1-5 år) 51 barn	10 min 0.9 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 66 barn	12 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørvika	3 570	2 266
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Gamlebyen skole	14 min
Ruinparken balløkke	15 min
Barry's Barcode	10 min
SATS Bjørvika	12 min

«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0095/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sørengkaia 33, 0194 OSLO
Gnr 234, bnr 102, snr 61 i Oslo kommune

Selger
Heidi Rudshaug

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 154 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, bad, innvendig bod, soverom og alkove.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bod i -01 etasje på 5m² er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, innvendig bod, soverom og alkove.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5m².

Standard
Entré:
En innbydende entré ønsker deg velkommen hjem og setter tonen for resten av leiligheten. Det er god plass til oppheng av yttertøy og mulighet for garderobeskap. Overflatene er malt i flotte fargetoner, og lyst 1-stavs parkett som går igjen i hele boligen.

Stue:
Lys og koselig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den gode planløsningen gir fleksible innredningsmuligheter, med god plass til sofa, spisebord, TV-møbel og øvrig møblement. Stuen har en

åpen løsning mot kjøkkenet som bidrar til et lyst, hyggelig og trivelig oppholdsrom.

Fra stuen er det utgang til en herlig sydøstvendt balkong på ca. 6 m². Balkongen har god plass til utemøbler og grill, og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Kjøkken:
Lekkert HTH-kjøkken med stilrene, glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenventilatoren er montert i overskap og har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad:
Pent og moderne bad med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme som gir god komfort. Badet er innredet med heldekkende servant på underskap med god oppbevaringsplass, speil, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon sørger for et godt inneklima.

Soverom:
Lyst og koselig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Flotte fargetoner på veggene, kombinert med gode lysforhold, skaper en behagelig og avslappende atmosfære.

Alkove:
Praktisk alkove med plass til sovesofa eller annet møblement. Rommet har flere bruksmuligheter og kan benyttes som for eksempel garderobe eller hjemmekontor. Fra alkoven er det adkomst til en praktisk innvendig bod som gir ekstra lagringsplass.

Innvendige overflater:
Leiligheten har 1-stavs parkett på gulvene, malte platevegger og himling med malte, glatte flater.
Innvendige dører består av malte, glatte svingdører og skyvedører.

Parkering
Det er tidvis mulighet til å leie garasjeplass i p-hus ved ledighet. Det er også gjesteparkering mot betaling i garasjekjeller.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja, byttet til motor med høyere kapasitet i ventilasjonsanlegget, ca. feb. 2021.

Feil og mangler
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja, grunnet ulyd ble det byttet til motor med høyere kapasitet i leilighetens ventilasjonsanlegg, ca. feb. 2021.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS /Bernt Egil Grubbe

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk:

Vinduer med malte karmer av tre innvendig og utvendig beslått med aluminium, med 2-lags isolerglass. Vinduer er produsert i 2014.
Leiligheten har en fabrikkprodusert, grålakkert inngangsdør fra Swedoor, montert i byggeåret (2016).
Boligen har et innfelt sikringsskap fra byggeåret 2016, utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern.
Kursfortegnelse er oppslått i skapdøren.
Leiligheten har sprinklersystem i taket, fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler tilknyttet byggets felles varslingssystem.
Balkongen har betongdekke med frostet glass og

stålstolper som rekkverk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > 3 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
TG2 er satt pga. manglende dokumentasjon av våtrommet.

- Våtrom > 3 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
TG2 er satt da det kun er 19 mm. høydeforskjell mellom topp slukrenne og topp gulv ved terskelen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank:
Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende medfølger leiligheten;
- Vaskemaskin

Følgende medfølger ikke leiligheten;
- Lampe og hattehylle i gangen

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme i radiatorer.
- Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg.

Ventilasjon til balansert ventilasjonsaggregat er montert i taket i boden. Eier opplyser at det er byttet motor i anlegget.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 161,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, vaktmestertjeneste, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Felleskostnader pr. 02.07.26 utgjør kr. 2.161,- pr md og er fordelt slik:
- Bredbånd: 260,00,-
- Felleskostnader bolig: 1.901,00,-

Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning fra 01.10.2025. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann og kaldt forbruksvann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 401 682,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 606 726,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd betales gjennom felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sørengstranda, orgnr. 917101175

Om sameiet
Sameiet Sørengstranda består av 215 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner fordelt på to bygg med tilhørende boder og fellesarealer, samt underliggende parkeringskjeller i to plan.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 234 bnr. 102 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

STYRETS ARBEID (utdrag fra årsmøte 2026)

Bytte av energi - og varmtvannsmålere:
Styret engasjerte EcoGuard til leveranse og gjennomføring av prosjektet. Arbeidet inkluderte installasjon av nye målere i seksjonene, etablering av system for løpende måling og avregning, samt tilrettelegging for mer moderne og digital oppfølging av energiforbruk.

Skader og oppfølging av sprekkdannelser
Oppfølging av skader på sameiets eiendom, herunder sprekkdannelser i betong/asfalt, forskyvninger i konstruksjoner og andre forhold ved uteområder. For å sikre en faglig forsvarlig håndtering av saken har styret engasjert eksterne fagkyndige, herunder byggteknisk kompetanse fra Norconsult, til vurdering av skadeomfang, dokumentasjon og videre oppfølging. Det er gjennomført befaringer, innhentet vurderinger og etablert dialog med relevante motparter. Saken er kompleks og av vesentlig betydning for sameiet, og vil følges videre i kommende periode.

Forsikringssaker og Drift- og vedlikehold:
Oppfølging av vannlekkasjer og tilhørende undersøkelser, inkludert dialog med forsikringsselskap og fagmiljøer. Flere av disse sakene har vært krevende, blant annet fordi årsaksforholdene ikke har vært entydige og dekning fra forsikring har vært avklart underveis.
Styret har hatt løpende fokus på drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse og tekniske anlegg. Dette inkluderer blant annet oppfølging av heis, avløpssystemer og tekniske installasjoner.
Det er videre lagt ned en del arbeid opp mot drift og vedlikehold av garasjeanlegget med tilhørende ladeinfrastruktur.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Sameiet har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Erverver av seksjon må meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonser ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 329,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 778 991,-
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr.

125 517,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Det er grillforbud på sameiets takterrasse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Sameiet praktiserer årlig vårdugnad, valgfri deltakelse.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 86073607

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 363 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sørenga ligger unikt til med sjø på tre sider, og byr på en fantastisk kombinasjon av naturopplevelser, urbant liv og høy trivsel. Her har du nærhet til parker, havnepromenade og byens puls, samtidig som du kan nyte roen ved vannet.

Fantastisk utsikt og naturopplevelser:
Fra Sørenga får du flott utsikt mot Ekeberg, Oslofjorden og det ikoniske Barcode-distriktet med Oslos nye skyline. Området omkranses av sjø og grøntområder, med Sjøbadet like i nærheten - et populært rekreasjonsområde med stort basseng, barnebasseng og gode sitteplasser. Sentralparken fungerer som områdets grønne lunge, og her finner du også DNTS friluftshus med tilbud som innendørs trening, kajakkurs, klatrevegg og seminarer om friluftsliv.

Kort vei til byens beste servicetilbud og kultur:
Sørenga og Bjørvika har et rikt utvalg av restauranter, kafeer og puber, som blant annet Restaurant Coyo, Castello Oslo, Mirabel, Bun's Burger, Corso, Braseri Rivoli, Seaport og Wrights Corner Pub. I tillegg er det gangavstand til flere av byens største kulturinstitusjoner, som Munchmuseet, Den Norske Opera og det nye Nasjonalmuseet på Vestbanen.

Kun få minutter unna ligger Barcode med moderne kaféer, restauranter og butikker, samt treningssentre som SATS og Barrys Bootcamp. Kunstinteresserte har også flere nye gallerier og kunstsenter i området. En kort spasertur tar deg til Gamle Oslo med sjarmerende trehus, kaféer og restauranter i Vålerenga, Kampen og Gamlebyen.

For naturopplevelser og frisk luft ligger vakre Ekebergskrenten like i nærheten, med flotte turstier, løypenett og den kjente skulpturparken initiert av Christian Ringnes. Følger du kyststien, kommer du også raskt til Middelalderparken med vannspeil som illustrerer byens gamle vannlinjer.

Praktiske fasiliteter og nærbutikk:
Nærmeste matbutikker er REMA 1000 og Coop Prix, og i Bjørvika finner du også Kiwi Barcode og Bunnpris. I Clemenskvartalet ligger en stor og moderne Meny-butikk på 1700 kvm med et bredt utvalg ferske råvarer, inkludert slakter-, fisker- og ostedisk. Vinmonopolet, Apotek1 og populære restauranter som Lut/Laget med egen bakerovn og vinbar finnes også her.

Enkel tilgang til offentlig transport og Oslo sentrum:
Beliggenheten gir deg enkel tilgang til offentlig kommunikasjon med nærmeste bussholdeplass på Sørenga (buss 85 til Jernbanetorget og Ulvøya), Ladegården bussholdeplass (buss 32 og 74), St. Halvards plass med trikk (linje 18 og 19) og flere busslinjer (34, 70 og 73). Innen få minutter kan du gå til Oslo S, som er knutepunkt for all kollektivtrafikk.

Skoler og barnehager
Sørenga har to barnehager i området, og det planlegges en ny barne- og ungdomsskole som etter planen skal stå klar i 2028. Det gir gode oppvekstmuligheter for familier

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 2016. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før

ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Det er satt opp en lettvegg i soverommet, slik at rommet i dag er delt inn i et mindre soverom og en alkove

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til Bolig/forretning/kontor iht. reguleringsbestemmelse 18709. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Sørengkaia 7 - 53, felt D1a på Sørengutstikkeren - Oppføring av to boligblokker med næring
Saksnr: 2025/08079

Sørengkaia 30 - 42 - Oppføring av Bjørvika skole - Lohavn felt D2
Saksnr: 2025/17089
Igangsettingstillatelse gitt.
Tiltaket omfatter oppføring av ny grunnskole i Bjørvika som ligger i bydel Gamle Oslo. Skolen skal inneholde en 2-parallell barneskole, 4-parallell ungdomsskole, arealer til Oslo sjøskole, flerbrukshall og offentlig toalettrom.

Pågående plansak i området:

Lohavn felt D5 - Loallmenningen - Rostockgata - planforslag til politisk behandling
Saksnr: 201610264
Hensikten er å avklare rammene for utvikling av Felt D5, samt å legge til rette for en omregulering av Rostocgata gjennom Lohavn.

Detaljregulering - Sukkerbiten Sjøbad
Saksnr: 2025/10621

Grønlikaia - Planforslag til offentlig ettersyn - Bymessig utvikling, boliger, nye gater og byrom
Saksnr: 202009402

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/234/102/61:
29.06.2026 - Dokumentnr: 731100 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.11.2015 - Dokumentnr: 1086476 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 61
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/18867

Rettigheter i annen eiendom:
02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:1 TIL
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:129
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder regulert fellesområde
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:1 TIL
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:120
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder regulert fellsområde
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:1 TIL
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:112
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder regulert fellesområde
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal 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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 100,-

Samlet skal selger betale kr. 156 750,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. juli 2026

Ansvarlig megler
Marthe Grønnslett, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45395315

Megler 2
Oliver Ekroll, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97155917

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Leilighet

Sørengkaia 33, 0194 OSLO

OSLO kommune

gnr. 234, bnr. 102, snr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 03.07.2026 **Rapportdato:** 16.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2598 **Referansenummer:** UQ1926

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Marthe Grønnslett
Nordvik Bjørvika

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet liggende i 3 etasje med heis. Leiligheten inneholder bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,62 m. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Stue/kjøkken med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stuedelen til sydøstvendt balkong på 6m2. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer.
Leiligheten har ingen oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Leilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med malte karmer av tre innvendig og utvendig beslått med aluminium, med 2-lags isolerglass. Vinduer er produsert i 2014 og fremstår i god stand.
Leiligheten har en fabrikkprodusert, grålakkert inngangsdør fra Swedoor, montert i byggeåret (2016). Døren er utført som en brann - og lyddør med sikkerhetslås, dørspion og tetningslister. Ved befaringen fremsto døren med normal slitasje ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik. Døren åpnet og lukket tilfredsstillende på befaringsdagen.
Sydøstvendt balkong på ca. 6 m² med utgang fra stue via balkongdør.
Balkongen har betongdekke med frostet glass og stålstolper som rekkverk. Rekkverket fremstår stabilt ved visuell vurdering.
Balkongen fremstår i normal stand med aldersmessig slitasje og normalt vedlikeholdsbehov.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har 1-stavs parkett på gulvet med normal bruksslitasje. Veggene består av malte plater, og himlingen har malte, glatte flater. Vegger og tak har normal bruksslitasje.
Det er malte, glatte svingdører og skyvedører i leiligheten som fungerer tilfredsstillende.

VÅTROM Gå til side

Prefabrikkert baderomskabin i stål fra 2016. Flis på gulv med elektriske varmekabler, flis på vegg og aluminiumsplater i himling/tak. Dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, innredning med integrert servant og speil, samt opplegg for vaskemaskin. Badet har fall, og fallet er 1:50 rundt sluket. Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved døren er 19 mm. Membran er synlig i slukrenne. Det er balansert ventilasjon og tilluft under døren. Badet er i god stand. Badet er en prefabrikkert baderomskabin, det er derfor ikke boret hull i vegg og målt fukt i vegg. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier. Utbygger, 3. parts kontrollør og produsent har dokumentasjon på badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum av stål, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator montert i overskap med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilatoren har integrert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskapet i taket av baderomskabinen.
Avløpsrør i plast. Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i leiligheten.
Ventilasjon til balansert ventilasjonsaggregat er montert i taket i boden. Eier opplyser at det er byttet motor i anlegget.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.
Boligen har et innfelt sikringsskap fra byggeåret 2016, utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern. Kursfortegnelse er oppslått i skapdøren. Det ble ved befaringen foretatt en enkel visuell kontroll av sikringsskapet uten at det ble registrert synlige avvik.
Eier opplyser at det elektriske anlegget har fungert tilfredsstillende i eiertiden, og at det ikke har vært behov for reparasjoner eller utbedringer. Videre opplyses det at det ikke har vært gjennomført eltilsyn i løpet av de siste fem årene.
Vurderingen omfatter kun en visuell kontroll av tilgjengelige deler av det elektriske anlegget. Det er ikke foretatt funksjonskontroll eller målinger, og tilstandsrapporten erstatter ikke en kontroll utført av registrert elektroinstallatør.
Leiligheten har sprinklersystem i taket, fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler tilknyttet byggets felles varslingssystem.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

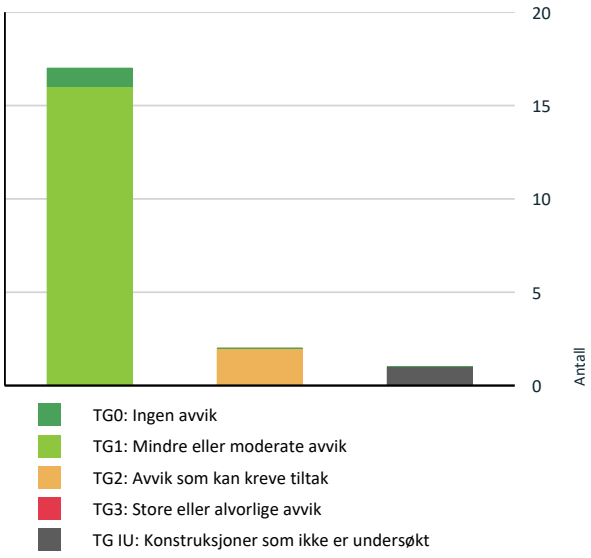
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Originale tegninger er ikke mottatt eller gjennomgått. Eier har bodd i leiligheten siden den var ny. I byggeåret ble det satt opp en lettvegg i soverommet, slik at rommet i dag er delt inn i et mindre soverom og en alkove.
Ettersom det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent av kommunen, er det ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent hos kommunens bygningsmyndigheter. Generelle krav til bolig, herunder rømningsmuligheter fra oppholdsrom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde og øvrige relevante forhold, er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 3 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2016

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med malte karmer av tre innvendig og utvendig beslått med aluminium, med 2-lags isolerglass. Vinduer er produsert i 2014 og fremstår i god stand.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har en fabrikkprodusert, grålakkert inngangsdør fra Swedoor, montert i byggeåret (2016). Døren er utført som en brann- og lyddør med sikkerhetslås, dørspion og tetningslister. Ved befaringen fremsto døren med normal slitasje ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik. Døren åpnet og lukket tilfredsstillende på befaringsdagen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydøstvendt balkong på ca. 6 m² med utgang fra stue via balkongdør. Balkongen har betongdekke med frostet glass og stålstolper som rekkverk. Rekkverket fremstår stabilt ved visuell vurdering.
Balkongen fremstår i normal stand med aldersmessig slitasje og normalt vedlikeholdsbehov.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har 1-stavs parkett på gulvet med normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene består av malte plater, og himlingen har malte, glatte flater. Vegger og tak har normal bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte svingdører og skyvedører i leiligheten som fungerer tilfredsstillende.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Prefabrikkert baderomskabin i stål fra 2016. Flis på gulv med elektriske varmekabler, flis på vegg og aluminiumsplater i himling/tak. Dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, innredning med integrert servant og speil, samt opplegg for vaskemaskin. Badet har fall, og fallet er 1:50 rundt sluket. Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved døren er 19 mm. Membran er synlig i slukrenne. Det er balansert ventilasjon og tilluft under døren. Badet er i god stand. Badet er en prefabrikkert baderomskabin, det er derfor ikke boret hull i vegg og målt fukt i vegg. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier. Utbygger, 3. parts kontrollør og produsent har dokumentasjon på badet.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommet. Dette omfatter blant annet dokumentasjon på utførte arbeider, benyttede produkter og eventuelle samsvarserklæringer. Vurderingen er derfor basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon innebærer at utførelse og oppbygning ikke kan verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 er satt pga. manglende dokumentasjon av våtrommet.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte aluminiumsplater i tak. Overflatene er i god stand.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 1:50 rundt sluket.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har prefabrikkert, skjult vanntett sjikt/baderomskabin, slukrenne ved vegg i dusjsonen, samt høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen på 19 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

TG2 er satt da det kun er 19 mm. høydeforskjell mellom topp slukrenne og topp gulv ved terskelen



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon og tilluft under døren.

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Baderomskabin med stål i vegger. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum av stål, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator montert i overskap med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilatoren har integrert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskapet i taket av baderomskabinen.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast. Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon til balansert ventilasjonsaggregat er montert i taket i boden. Eier opplyser at det er byttet motor i anlegget.



TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har et innfelt sikringsskap fra byggeåret 2016, utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern. Kursfortegnelse er oppslått i skapdøren. Det ble ved befaringen foretatt en enkel visuell kontroll av sikringsskapet uten at det ble registrert synlige avvik.
Eier opplyser at det elektriske anlegget har fungert tilfredsstillende i eiertiden, og at det ikke har vært behov for reparasjoner eller utbedringer. Videre opplyses det at det ikke har vært gjennomført eltilsyn i løpet av de siste fem årene.
Vurderingen omfatter kun en visuell kontroll av tilgjengelige deler av det elektriske anlegget. Det er ikke foretatt funksjonskontroll eller målinger, og tilstandsrapporten erstatter ikke en kontroll utført av registrert elektroinstallatør.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har sprinklersystem i taket, fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler tilknyttet byggets felles varslingssystem.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

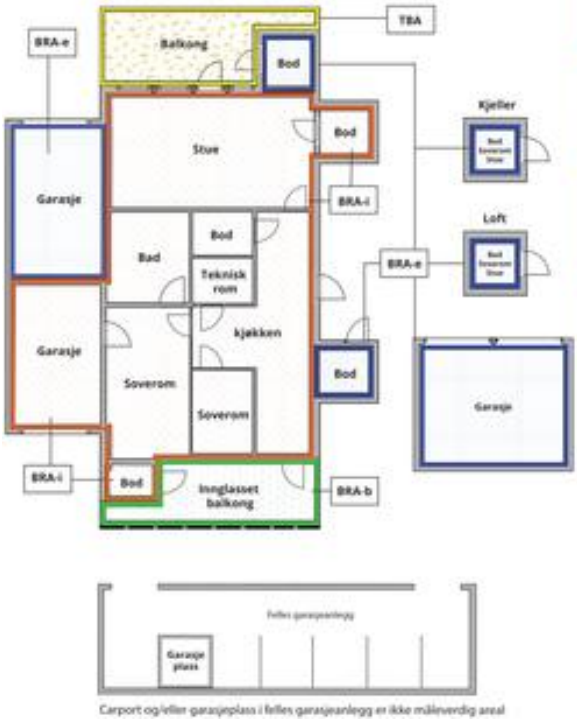
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	49			49	6
-01 etasje		5		5	
SUM	**49**	**5**			**6**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré/gang, bod, bad, stue/kjøkken, soverom, alkove		
-01 etasje		Bod	

Kommentar

Bod i -01 etasje på 5m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale tegninger er ikke mottatt eller gjennomgått. Eier har bodd i leiligheten siden den var ny. I byggeåret ble det satt opp en lettvegg i soverommet, slik at rommet i dag er delt inn i et mindre soverom og en alkove.
Ettersom det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent av kommunen, er det ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent hos kommunens bygningsmyndigheter.
Generelle krav til bolig, herunder rømningsmuligheter fra oppholdsrom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde og øvrige relevante forhold, er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	102		61	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørengkaia 33

Hjemmelshaver
Rudshaug Heidi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørenga ligger i den helt nye bydelen Bjørvika med alt av kultur- og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Med vann på tre kanter ligger Sørenga fantastisk til med utsikt mot både fjorden og Ekeberg. En kort spasertur unna ligger det prisbelønte Operahuset som er tilknyttet til Sørengkaia via en smart gangbro over vannet. En flott havnepromenade skal gå fra Sørenga mot Akershus festning med massevis av tilbud som restauranter, butikker og lignende.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18 til Gamle Oslo. Ta avkjøringen 3 fra E18. Fortsett på Kongshavnveien. Kjør til Sørengkaia

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt fra megler/selger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Heidi Rudshaug	9578-5999-4-1906844	2026-07-16 18:48:34

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. juli 2026

Oppdragsnummer
34-0095/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørengkaia 33, 0194 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Heidi Rudshaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. april 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86073607
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ja, byttet til motor med høyere kapasitet i ventilasjonsanlegget, ca feb 2021

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Ja, grunnet ulyd ble det byttet til motor med høyere kapasitet i leilighetens ventilasjonsanlegg, ca feb 2021

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 34-0095/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Heidi Rudshaug	**2026-07-16**

Identifikasjon

Heidi Rudshaug

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0095/26 . Vår ref.: 5087-1-061 Dato: 02.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sørengstranda
Organisasjonsnr:	917101175
Seksjonseier:	Rudshaug, Heidi
Medeier:	
Leilighetsnummer:	061
Adresse:	Sørengkaia 33, 0194 OSLO
Seksjonsnummer:	61
Gnr.	234
Bnr.	102

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86073607.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene for bolig og næring øker med 2% og TV/bredbånd øker med kr 51 fra 01.01.2026.
Garasje: gnr 234 bnr 102 snr 218 : her er eierne registrert med ideell andel. Ved salg må dette tinglyses. (snr 217 er næringsgarasjen tilhørende butikk).Noen eier garasje og i de tilfeller ved eierskifte skal det innbetales ett administrasjonsgebyr til forr.fører og i tillegg kommer felleskostnader.
Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning fra 01.10.2025. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann og kaldt forbruksvann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos (navn energiavregner) og hente ut informasjon om ditt forbruk. Det skal også foretas en avregning for perioden 01.01.-30.09.2025 som forventes sent primo oktober 2025.
Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2025 Tidligere forr.fører: USBL Tredjepartsinfo 2024: ikke mottatt, henviser til USBL og selger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 161,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	260,00	
Felleskostnader bolig	1 901,00	

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

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	401,-
Fradragsberettigede kostnader:	9,-
Annen formue:	9 329,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: nina.christin.karlsen@obos.no eller telefon: 22 98 14 68.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Steffen Vien, e-post: sorengstranda@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5087
SAMEIET SØRENGSTRANDA

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØRENGSTRANDA

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 27. april kl. 17:00 og lukker 30. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5087

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Serviceavtale ventilasjonsanlegg
7. Tilrettelegging for parkering for beboere med tidskritiske samfunnsberedskapsfunksjoner
8. Plan for beredskap
9. Fasadevask
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SØRENGSTRANDA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Nina Christin Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingeborg Eshuis Fagerhaug og Julian Bonillo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5087 Sameiet Sørengstranda - Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 5087 Årsregnskap 2025 signert.pdf
3. 5087 Avdelingsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000.

Sak 6

Serviceavtale ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:
Eirik Kollerøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med en serviceavtale på ventilasjonsanlegg så kan man spare mye på oppmøte. En aktør styret med fordel kan innhente tilbud fra er Ergotek som flere av oss har brukt på viftebytte og vært veldig fornøyd med. De gir ved serviceavtale 1250,- i rabatt dersom de må komme utenom serviceintervall. Ligger på cirka 875,- for servicen visstnok. Og svært viktig: Til forskjell fra Din Ventilasjon som vi brukte sist så er de veldig fleksible på tid og kan avtale en passende tid med hver seksjonseier.

Styrets innstilling

Styret er positive til at sameiet kan inngå en rammeavtale på vegne av sameiet, men styret mener det ikke er riktig å inngå en felles serviceavtale som vil gjelde for alle sameiere. Ventilasjonsagregatet og rørføringene tilhører leilighetene, og er ikke en fellesintallasjon og faller derfor utenfor fellesskapets ansvar. Eventuell bruk av rammeavtalen må bli opp til den enkelte seksjonseier, og kostnader bæres av den enkelte seksjonseier. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme for forslag 2, dvs. !Styrets forslag til vedtak!**

Forslag til vedtak 1

Alternativ 1: Styret får fullmakt til å innhente å innhente tilbud på serviceavtale på ventilasjonsanlegg i leilighetene og inngå avtale.

Forslag 2: Samme som 1 men at det er en rammeavtale slik at man kan velge om man vil bruke avtalen, men da kan det selvsagt være at tjenesteleverandøren krever et minste antall påmeldte.

Forslag til vedtak 2

!Styrets forslag til vedtak! Sameiet gir styret en fullmakt til å inngå en rammeavtale med Ergotek. Kostnader forbundet med serviceavtalen dekkes av den enkelte seksjonseier i sin helhet.

Sak 7

Tilrettelegging for parkering for beboere med tidskritiske samfunnsberedskapsfunksjoner

Forslag fremmet av:
Wei Peng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å ta opp en sak om parkeringssikkerhet i multiparkeringsanlegget for beboere som har tidskritiske samfunnsberedskapsfunksjoner.

Multiparkeringssystemet i garasjen er avhengig av strøm, teknisk drift og korrekt bruk. Ved strømbrudd, teknisk svikt eller feilparkering kan det oppstå situasjoner hvor det ikke er mulig å få bilen ut umiddelbart.

For enkelte yrkesgrupper kan dette få alvorlige konsekvenser. Det finnes beboere i sameiet som har samfunnskritiske beredskapsfunksjoner hvor man må være fysisk til stede innen 30 minutter etter at oppdrag eller utrykning er gitt. Dette gjelder blant annet helsepersonell i beredskap, hvor hvert minutt kan være avgjørende.

Dersom en person i en slik situasjon ikke får tilgang til bilen sin på grunn av teknisk svikt, strømbrudd eller blokkering i multiparkeringssystemet, kan det i ytterste konsekvens få betydning for liv og helse.

Saken gjelder derfor ikke bare én beboer, men hvordan sameiet kan bidra til at beboere med dokumenterte samfunnskritiske beredskapsoppgaver kan utføre sine oppgaver uten unødig risiko.

Formålet med saken er å vurdere om sameiet bør ha en ordning som sikrer at personer med tidskritisk beredskap (krav om oppmøte innen 30 minutter) kan parkere på en måte som gir umiddelbar og driftsuavhengig tilgang til kjøretøy når de faktisk er i beredskap.

Dette kan for eksempel være en løsning hvor slike beboere, når de har aktiv vakt, kan benytte en alternativ parkeringsplass som ikke er avhengig av multiparkeringssystemet.

Styrets innstilling

Styret mener forslaget ikke er praktisk gjennomførbart innenfor sameiets parkeringsløsning. En ordning som innebærer at enkelte beboere kan disponere parkering på sameiets fellesareal vil være vanskelig å

administrere og følge opp i praksis. Samtidig må styret vurdere saken opp mot prinsippet om likebehandling av seksjonseiere og hvordan parkeringsanlegget i sameiet er organisert.

Styret legger også vekt på at en slik ordning kan innebære forskjellsbehandling av seksjonseiere. Det er etter styrets vurdering ikke naturlig at sameiet etablerer ordninger som kan oppfattes som å forfordele enkelte beboere fremfor andre.

- **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede og eventuelt etablere en ordning som gjør det mulig for beboere med dokumenterte tidskritiske samfunnsberedskapsfunksjoner (krav om oppmøte innen 30 minutter) å parkere på en måte som sikrer umiddelbar tilgang til kjøretøy når de er i aktiv beredskap.

Styret gis fullmakt til å vurdere praktisk løsning og kriterier for en slik ordning, samt hvordan dette kan organiseres innenfor sameiets parkeringsordning.

Sak 8

Plan for beredskap

Forslag fremmet av:
Evelyn Løknes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Justis- og beredskapsminister Aas-Hansens sa på åpningen av Totalforsvarsåret 2026:

Sitat: - Totalforsvarsåret handler om at alle deler av samfunnet skal bli bedre til å takle en krisesituasjon, og i verste fall krig. Én av nøklene for å lykkes har Kongen allerede nevnt i sin nyttårstale: En befolkning som er villig til å bidra, hver på sin måte. De siste årene har vi blant annet opplevd ekstremvær, pandemi og dataangrep. Nå står vi også i en mer geopolitisk urolig situasjon enn på lenge. Målet er å ansvarliggjøre alle, både i offentlig og privat sektor, til å legge bedre planer, ha sterkere samarbeid og tydeligere roller. Det vil vi alle tjene på, også i tilfeller der det ikke er snakk om en krisesituasjon.

Politiets sikkerhetstjeneste (PST), Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) og Etterretningstjenesten (E-tjenesten) offentliggjorde tidligere i februar 2026 den samlede trussel- og sikkerhetsvurderingen for Norge, og på sending 6.februar sier Aas- Hansen, sitat -Uten å være bekymra bør alle være forberedt.

Tema beredskap tatt opp på Sørenga Forum 17.mai 2025. I innlegg ble det etterlyst en plan for samhandling under en krise. Flere spørsmål ble stilt. Kan drikkevann lagres i garasjer, finnes det et opplegg for nødstrøm, finnes det rom for trygg evakuering i kjellere, og vil nøkkelbrikkene virker under en lang strømstans. Det ble påpekt at vi er mange, og vi trenger en plan.

Jeg kan ikke se at tema beredskap er omtalt i beboerskriv fra styret.

Styrets innstilling

Styret deler oppfatningen av at det er viktig å være forberedt på ulike krisesituasjoner. Samtidig mener styret at det i hovedsak er den enkelte sameiers ansvar å sørge for egen beredskap.

Myndighetene anbefaler at alle husholdninger har egenberedskap for å kunne klare seg i minst 72 timer ved en krise. Styret viser i denne sammenheng til anbefalingene fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), som gir konkrete råd om hva den enkelte husstand bør ha tilgjengelig av blant annet mat, vann, varme og andre nødvendige forsyninger.

Styret anbefaler derfor at beboere gjør seg kjent med og følger DSBs råd om egenberedskap. Informasjon og veiledning finnes på DSBs nettsider - Egenberedskap

- **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innkommet forslag.**

Forslag til vedtak
Det kal etableres en beredskapsplan for sameiet. Målet er å være bedre forberedt.

Sak 9
Fasadevask

Forslag fremmet av:
Joakim Nikolai Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fasadene er nå 10 år gamle og det er tydelig. Fasader og glassoverflater bør vaskes av et profesjonelt firma. Mener dette er noe som bør gjøres til våren.

Styrets innstilling
Styret er positive til fasadevask, men mener at det ikke er formålstjenlig å utføre dette på nåværende tidspunkt da det foregår byggeaktiviteter i umiddelbar nærhet til sameiet (skolebyggingen etc). En fasadevask bør utsettes og utføres når byggeaktivitetene rundt sameiet er ferdig. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme for forslag 2.**

Forslag til vedtak 1
Vask av fasade og glassflater gjennomføres av et profesjonelt firma.

Forslag til vedtak 2
Styrets forslag til vedtak! Fasadevask utføres når byggeaktivitetene rundt sameiet er ferdig.

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Steffen Vien

  Valgkomiteen foreslår at Steffen Vien fortsetter som styreleder.
  Steffen har fungert som styreleder i inneværende periode og har ledet styrets arbeid på en god og strukturert måte. Han har god oversikt over sameiets drift og saker, og bidrar til kontinuitet og stabilitet i styrearbeidet.
  Valgkomiteen mener det er hensiktsmessig med videreføring av Steffen som styreleder, og anbefaler årsmøtet å gjenvelge ham i rollen.

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

- Quentin Desfarges

  Valgkomiteen foreslår som nytt styremedlem i sameiets styre.
  Quentin har bodd i sameiet i ett år og har tidligere bodd på Sørenga i perioden 2017–2023. Han har styreerfaring fra Sørenga BT1, hvor han satt i styret de siste to årene, med ansvar for fellesfunksjoner og oppfølging av ulike driftsoppgaver.
  Han er fast ansatt som arkitekt hos Helen & Hard Arkitekter og har relevant kompetanse innen bygg, tekniske løsninger og dialog med entreprenører. Quentin har kapasitet til å bidra aktivt i styrearbeidet ved siden av fulltidsjobb.
  Valgkomiteen mener han vil tilføre styret nyttig fagkompetanse og erfaring, og anbefaler ham valgt som styremedlem.

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

- Sigurd Hortemo

  Pensjonert lege med erfaring som distriktslege, bydelsoverlege og lege ved Statens legemiddelverk.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden

Styret har i perioden siden forrige årsmøte hatt et aktivt år med jevnlig møtevirksomhet og bred oppfølging av sameiets drift, økonomi og vedlikeholdsbehov. Arbeidet har vært preget av både løpende driftsoppgaver og enkelte større og mer komplekse saker.

Bytte av energi - og varmtvannsmålere.

Den mest omfattende og ressurskrevende saken i perioden har vært utskiftningen av varmtvanns- og energimålere i sameiet. Prosjektet har omfattet planlegging, beslutningsprosesser, finansiering, avtaleinngåelse og praktisk gjennomføring .

Styret engasjerte EcoGuard til leveranse og gjennomføring av prosjektet. Arbeidet inkluderte installasjon av nye målere i seksjonene, etablering av system for løpende måling og avregning, samt tilrettelegging for mer moderne og digital oppfølging av energiforbruk.

Gjennomføringen har krevd betydelig koordinering mot beboere og næringsseksjoner, inkludert tilgang til enheter, oppfølging av avvik og håndtering av spørsmål knyttet til kostnader og fordeling.

Prosjektet representerer en betydelig investering for sameiet, men vurderes som et viktig tiltak for å sikre mer presis og rettferdig forbruksfordeling, samt bedre styring av energikostnader i årene fremover.

Skader og oppfølging av sprekkdannelser

Styret har i perioden brukt betydelige ressurser på oppfølging av skader på sameiets eiendom, herunder sprekkdannelser i betong/asfalt, forskyvninger i konstruksjoner og andre forhold ved uteområder. Disse forholdene antas å kunne være knyttet til eksterne byggearbeider i nærområdet .

For å sikre en faglig forsvarlig håndtering av saken har styret engasjert eksterne fagkyndige, herunder byggteknisk kompetanse fra Norconsult, til vurdering av skadeomfang, dokumentasjon og videre oppfølging.

Det er gjennomført befaringer, innhentet vurderinger og etablert dialog med relevante motparter. Saken er kompleks og av vesentlig betydning for sameiet, og vil følges videre i kommende periode.

Forsikringssaker og Drift- og vedlikehold

I tillegg til sprekkdannelsene har styret arbeidet med oppfølging av vannlekkasjer og tilhørende undersøkelser, inkludert dialog med forsikringsselskap og fagmiljøer . Flere av disse sakene har vært krevende, blant annet fordi årsaksforholdene ikke har vært entydige og dekning fra forsikring har vært avklart underveis.

Styret har hatt løpende fokus på drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse og tekniske anlegg. Dette inkluderer blant annet oppfølging av heis, avløpssystemer og tekniske installasjoner.

Det er videre lagt ned en del arbeid opp mot drift og vedlikehold av garasjeanlegget med tilhørende ladeinfrastruktur.

Økonomi og kostnadskontroll

Sameiet har gjennom perioden hatt god likviditet og en solid økonomisk situasjon. Dette reflekteres også i årsregnskapet. Styret har hatt særlig fokus på kostnadskontroll og effektiv drift, blant annet gjennom budsjettarbeid og justering av felleskostnader. Som følger av god kostnadskontroll valgte styret å kun øke felleskostnadene med 2,5% fra januar.

Det er også arbeidet aktivt med å redusere kostnader gjennom reforhandling av avtaler og innhenting av alternative tilbud på sentrale tjenester. Styret har videre gjennomgått flere av sameiets leverandøravtaler, og

redusert avtaleprisene knyttet til vakthold, vaktmester, og TV/internett. Målet har vært å sikre gode leveranser til konkurransedyktige betingelser.

Beboerhenvendelser og forvaltning

Styret har behandlet en rekke henvendelser fra beboere gjennom perioden. Styret har lagt vekt på ryddig saksbehandling og å sikre at beslutninger er i tråd med gjeldende regelverk og vedtekter .

Oppsummering

Styret vurderer at sameiet er veldrevet, med god økonomi og kontroll på den daglige driften. Samtidig har perioden vært preget av flere krevende og ressurskrevende saker, særlig målerprosjektet og oppfølging av bygningsmessige skader.

Styret vil i kommende periode fortsette arbeidet med å sikre god drift, kontroll på kostnader og tett oppfølging av pågående saker.

Til årsmøtet i Sameiet Sørengstranda

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sørengstranda som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 27. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SAMEIET SØRENGSTRANDA
ORG.NR. 917101175, KLIENTNR. 5087

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 317 977	8 781 716	9 282 000	9 574 000
Garasjer		0	0	40 000	40 000
Ladeinntekter elbil		0	0	150 000	150 000
Andre anlegg (kajakk-klubben)	9	30 000	0	40 000	40 000
Andre inntekter	3	685 757	131 089	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 033 734**	**8 912 805**	**9 512 000**	**9 804 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 500	-67 527	-70 836	-70 836
Styrehonorar	5	-500 000	-478 917	-500 016	-500 000
Avskrivninger	14	-14 097	-14 097	0	0
Revisjonshonorar	6	-3 500	-14 778	-16 003	-8 000
Forretningsførerhonorar		-187 500	-198 968	-228 044	-238 306
Konsulenthonorar		-454 372	-54 478	-97 014	-97 014
Drift og vedlikehold	7	-2 363 166	-2 736 720	-2 091 055	-2 260 325
Forsikringer		-736 058	-611 616	-737 148	-825 606
Kommunale avgifter	8	-2 804 838	-2 570 652	-2 947 000	-3 241 700
Andre anlegg (kajakk-klubben)	9	-19 873	-21 710	0	-20 000
Energi/fyring	10	-362 625	-422 272	-500 010	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-570 572	-536 700	-568 050	-600 000
Andre driftskostnader	11	-1 314 794	-1 370 059	-1 446 923	-1 456 697
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 401 896**	**-9 098 494**	**-9 202 099**	**-9 768 483**
DRIFTSRESULTAT		**631 839**	**-185 689**	**309 901**	**35 517**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	150 670	174 531	90 000	90 000
Finanskostnader	13	-3 517	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**147 152**	**174 531**	**90 000**	**90 000**
ÅRSRESULTAT		**778 991**	**-11 158**	**399 901**	**125 517**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-11 158		
Til opptjent egenkapital:		778 991	0		

Dokument-ID 09222115557573505260

SAMEIET SØRENGSTRANDA
ORG.NR. 917101175, KLIENTNR. 5087

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	351 118	365 215
SUM ANLEGGSMIDLER		**351 118**	**365 215**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		84 790	81 051
Forskuddsbetalte kostnader		4 095	323 501
Andre kortsiktige fordringer	15	336 892	888 848
Energiavregning	16	177 900	0
Kostnader til avregning		0	1 994 061
Driftskonto OBOS-banken		751 139	0
Innestående i andre banker		0	1 973 698
Sparekonto OBOS-banken		2 425 989	0
Fondskonto OBOS-banken		252 395	
SUM OMLØPSMIDLER		**4 033 200**	**5 261 160**
SUM EIENDELER		**4 384 317**	**5 626 374**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	17	3 726 541	2 947 550
SUM EGENKAPITAL		**3 726 541**	**2 947 550**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		171 736	5 330
A konto til avregning		0	2 134 788
Leverandørgjeld		481 675	81 399
Annen kortsiktig gjeld	18	4 365	457 307
SUM KORTSIKTIG GJELD		**657 776**	**2 678 825**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 384 317**	**5 626 374**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2026
Styret i Sameiet Sørengstranda

Steffen Vien	Ole Christian Nupen	Tone Bråthen
John Fawzi Girgis Mankarios	John Fawzi Girgis Mankarios	Hans Torstein Fagerhaug

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	19 335
Fjernvarme	39 732
Felleskostnader bolig	7 375 546
Felleskostnader næring	494 064
Garasje	804 720
MC plass	23 760
Garasje næring	21 600
Bredbånd	539 220
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 317 977**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Overskytende energiavregning 2024	24 842
Ukjent innbetaling	14 092
Etterfakturerte kommunale avgifter 2022-2024 for næring	604 388
Leiekontrakt for kameraplass	42 400
Opprydning kundereskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**685 757**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-70 500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-70 500**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-500 000
SUM STYREHONORAR	**-500 000**
I tillegg har styret fått dekket julebordsmiddag (inkludert under andre driftskostnader)	-5 705

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Andre tjenester	-3 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-3 500**

Revisjonshonorar for 2025 er ikke bokført siden vi ikke vet hva beløpet skal være.

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-361 771
Drift/vedlikehold VVS	-97 958
Drift/vedlikehold elektro	-165 127
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-362 171
Drift/vedlikehold heisanlegg	-321 602
Drift/vedlikehold brannsikring	-272 305
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-89 579
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-627 192
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-36 010
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-3 452
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 363 166**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 160 731
Renovasjonsgebyr	-644 107
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 804 838**

NOTE 9
KAJAKK-KLUBBEN

INNTEKTER

Medlemskontingent	30 000

KOSTNADER

Vedlikeholdskostnader	-18 715
Diverse kostnader	-1 158
SUM KOSTNADER	**-19 873**

SUM ANDRE ANLEGG	**10 127**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Månedlig energiavregning	336 892
Elektrisk energi	-278 922
Fjernvarme	-420 595
SUM ENERGI / FYRING	**-362 625**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-2 078
Diverse utstyr	-32 147
Annet driftsmateriale	-3 109
Vaktmestertjenester	-351 971
Vakthold	-432 446
Renhold ved firmaer	-439 353
Andre driftskostnader	-28 525
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 705
Andre kontorkostnader	-127
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-835
Kontingenter	-2 933
Gave	-1 729
Bank- og kortgebyr	-5 885
Øreavrunding	266
Tap på fordringer	-6 718
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 314 794**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige Forsikring	65 352
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 130
Renter av sparekonto i OBOS-banken	66 661
Renter av kontoer i DNB	2 388
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 147
Andre renteinntekter	5 992
SUM FINANSINNTEKTER	**150 670**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-3 517
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 517**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gulvaskemaskin		
Tilgang 2023	70 485	
Avskrevet tidligere år	-16 446	
Avskrevet i år	-14 097	
		39 942
Kunst		
Tilgang 2017	311 176	
		311 176
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**351 118**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-14 097**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregninger EcoGuard november og desember, gjøres opp i 2026	336 892
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**336 892**

NOTE 16
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) januar-oktober næring	-152 820
SUM INNTEKTER	**-152 820**

KOSTNADER

Fjernvarme januar-oktober næring	330 720
SUM KOSTNADER	**330 720**

SUM ENERGIAVREGNING	**177 900**

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

Selskapet har fra og med november 2025 gått over til månedlig avregning hos EcoGuard, og avregning for januar-oktober 2025 er gjort opp for boligdelen. Næringsdelen gjenstår, og står derfor i balansen.

NOTE 17
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2025**	**2024**
Andel bolig	3 968 926	2 888 599
Andel næring	- 316 131	-
Andel 217	- 40 608	-
Andel 218	114 354	58 951
SUM EGENKAPITAL	**3 726 541**	**2 947 550**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Seksjon 217 til gode fra 2024	-4 330
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 365**

5087 - Sameiet Sørengstranda

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

Tekst	BO5087	218	217	NÆ5087	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	7 973 833	828 480	21 600	494 064	9 317 977
ANDRE ANLEGG	30 000	0	0	0	30 000
ANDRE INNTEKTER	682 197	506	73	2 981	685 757
SUM DRIFTSINNTEKTER	**8 686 031**	**828 986**	**21 673**	**497 045**	**10 033 734**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-60 397	-1 438	-204	-8 460	-70 500
STYREHONORAR	-428 350	-10 200	-1 450	-60 000	-500 000
AVSKRIVNINGER	-14 097	0	0	0	-14 097
REVISJONSHONORAR	-2 998	-71	-10	-420	-3 500
FORR.FØRERHONORAR	-160 631	-3 825	-544	-22 500	-187 500
KONSULENTHONORAR	-410 584	-5 804	-825	-37 158	-454 372
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 544 083	-649 343	-52 215	-117 526	-2 363 166
FORSIKRINGER	-630 581	-15 016	-2 135	-88 327	-736 058
KOMMUNALE AVGIFTER	-2 459 843	0	0	-344 995	-2 804 838
ANDRE ANLEGG	-19 873	0	0	0	-19 873
ENERGI / FYRING	-234 042	-73 874	-2 976	-51 733	-362 625
KABEL- / TV-ANLEGG	-570 572	0	0	0	-570 572
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-1 196 954	-16 837	-2 324	-98 679	-1 314 794
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-7 733 006**	**-776 409**	**-62 682**	**-829 799**	**-9 401 896**
DRIFTSRESULTAT:	**953 024**	**52 577**	**-41 009**	**-332 754**	**631 839**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	130 820	2 826	402	16 622	150 670
FINANSKOSTNADER	-3 517	0	0	0	-3 517
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**127 303**	**2 826**	**402**	**16 622**	**147 152**

Tekst	BO5087	218	217	NÆ5087	Sum
RESULTAT	**1 080 327**	**55 403**	**-40 607**	**-316 132**	**778 991**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 27.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.04.26
Selskapsnummer: 5087 **Selskapsnavn:** SAMEIET SØRENGSTRANDA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Nina Christin Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ingeborg Eshuis Fagerhaug og Julian Bonillo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Serviceavtale ventilasjonsanlegg

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Alternativ 1: Styret får fullmakt til å innhente å innhente tilbud på serviceavtale på ventilasjonsanlegg i leilighetene og inngå avtale.

Forslag 2: Samme som 1 men at det er en rammeavtale slik at man kan velge om man vil bruke avtalen, men da kan det selvsagt være at tjenesteleverandøren krever et minste antall påmeldte.

☐ !Styrets forslag til vedtak! Sameiet gir styret en fullmakt til å inngå en rammeavtale med Ergotek. Kostnader forbundet med serviceavtalen dekkes av den enkelte seksjonseier i sin helhet.

Sak 7 Tilrettelegging for parkering for beboere med tidskritiske samfunnsberedskapsfunksjoner

Årsmøtet ber styret utrede og eventuelt etablere en ordning som gjør det mulig for beboere med dokumenterte tidskritiske samfunnsberedskapsfunksjoner (krav om oppmøte innen 30 minutter) å parkere på en måte som sikrer umiddelbar tilgang til kjøretøy når de er i aktiv beredskap.

Styret gis fullmakt til å vurdere praktisk løsning og kriterier for en slik ordning, samt hvordan dette kan organiseres innenfor sameiets parkeringsordning.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Plan for beredskap

Det kal etableres en beredskapsplan for sameiet. Målet er å være bedre forberedt.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Fasadevask

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Vask av fasade og glassflater gjennomføres av et profesjonelt firma.

☐ Styrets forslag til vedtak! Fasadevask utføres når byggeaktivitetene rundt sameiet er ferdig.

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Steffen Vien

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Quentin Desfarges

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sigurd Hortemo

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SØRENGSTRANDA

Organisasjonsnummer: 917101175
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. april kl. 17:00 til 30. april kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Christin Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingeborg Eshuis Fagerhaug og Julian Bonillo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Serviceavtale ventilasjonsanlegg

Fremmet av: Eirik Kollerøy

Med en serviceavtale på ventilasjonsanlegg så kan man spare mye på oppmøte. En aktør styret med fordel kan innhente tilbud fra er Ergotek som flere av oss har brukt på viftebytte og vært veldig fornøyd med. De gir ved serviceavtale 1250,- i rabatt dersom de må komme utenom serviceintervall. Ligger på cirka 875,- for servicen visstnok. Og svært viktig: Til forskjell fra Din Ventilasjon som vi brukte sist så er de veldig fleksible på tid og kan avtale en passende tid med hver seksjonseier.

Styrets innstilling
Styret er positive til at sameiet kan inngå en rammeavtale på vegne av sameiet, men styret mener det ikke er riktig å inngå en felles serviceavtale som vil gjelde for alle sameiere. Ventilasjonsagregatet og rørføringene tilhører leilighetene, og er ikke en fellesintallasjon og faller derfor utenfor fellesskapets ansvar. Eventuell bruk av rammeavtalen må bli opp til den enkelte seksjonseier, og kostnader bæres av den enkelte seksjonseier. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme for forslag 2, dvs. !Styrets forslag til vedtak!**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Alternativ 1: Styret får fullmakt til å innhente å innhente tilbud på serviceavtale på ventilasjonsanlegg i leilighetene og inngå avtale.
>
> Forslag 2: Samme som 1 men at det er en rammeavtale slik at man kan velge om man vil bruke avtalen, men da kan det selvsagt være at tjenesteleverandøren krever et minste antall påmeldte.

❌ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
!Styrets forslag til vedtak! Sameiet gir styret en fullmakt til å inngå en rammeavtale med Ergotek. Kostnader forbundet med serviceavtalen dekkes av den enkelte seksjonseier i sin helhet.

✔ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **8**
Antall stemmer for vedtak 2: **37**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Tilrettelegging for parkering for beboere med tidskritiske samfunnsberedskapsfunksjoner

Fremmet av: Wei Peng

Jeg ønsker å ta opp en sak om parkeringssikkerhet i multiparkeringsanlegget for beboere som har tidskritiske samfunnsberedskapsfunksjoner.

Multiparkeringssystemet i garasjen er avhengig av strøm, teknisk drift og korrekt bruk. Ved strømbrudd, teknisk svikt eller feilparkering kan det oppstå situasjoner hvor det ikke er mulig å få bilen ut umiddelbart.

For enkelte yrkesgrupper kan dette få alvorlige konsekvenser. Det finnes beboere i sameiet som har samfunnskritiske beredskapsfunksjoner hvor man må være fysisk til stede innen 30 minutter etter at oppdrag eller utrykning er gitt. Dette gjelder blant annet helsepersonell i beredskap, hvor hvert minutt kan være avgjørende.

Dersom en person i en slik situasjon ikke får tilgang til bilen sin på grunn av teknisk svikt, strømbrudd eller blokkering i multiparkeringssystemet, kan det i ytterste konsekvens få betydning for liv og helse.

Saken gjelder derfor ikke bare én beboer, men hvordan sameiet kan bidra til at beboere med dokumenterte samfunnskritiske beredskapsoppgaver kan utføre sine oppgaver uten unødig risiko.

Formålet med saken er å vurdere om sameiet bør ha en ordning som sikrer at personer med tidskritisk beredskap (krav om oppmøte innen 30 minutter) kan parkere på en måte som gir umiddelbar og driftsuavhengig tilgang til kjøretøy når de faktisk er i beredskap.

Dette kan for eksempel være en løsning hvor slike beboere, når de har aktiv vakt, kan benytte en alternativ parkeringsplass som ikke er avhengig av multiparkeringssystemet.

Styrets innstilling
Styret mener forslaget ikke er praktisk gjennomførbart innenfor sameiets parkeringsløsning. En ordning som innebærer at enkelte beboere kan disponere parkering på sameiets fellesareal vil være vanskelig å administrere og følge opp i praksis. Samtidig må styret vurdere saken opp mot prinsippet om likebehandling av seksjonseiere og hvordan parkeringsanlegget i sameiet er organisert.

Styret legger også vekt på at en slik ordning kan innebære forskjellsbehandling av seksjonseiere. Det er etter styrets vurdering ikke naturlig at sameiet etablerer ordninger som kan oppfattes som å forfordele enkelte beboere fremfor andre.

- **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Forslag til vedtak:

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **39**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Plan for beredskap

Fremmet av: Evelyn Løknes

Justis- og beredskapsminister Aas-Hansens sa på åpningen av Totalforsvarsåret 2026:

Sitat: - Totalforsvarsåret handler om at alle deler av samfunnet skal bli bedre til å takle en krisesituasjon, og i verste fall krig. Én av nøklene for å lykkes har Kongen allerede nevnt i sin nyttårstale: En befolkning som er villig til å bidra, hver på sin måte. De siste årene har vi blant annet opplevd ekstremvær, pandemi og dataangrep. Nå står vi også i en mer geopolitisk urolig situasjon enn på lenge. Målet er å ansvarliggjøre alle, både i offentlig og privat sektor, til å legge bedre planer, ha sterkere samarbeid og tydeligere roller. Det vil vi alle tjene på, også i tilfeller der det ikke er snakk om en krisesituasjon.

Politiets sikkerhetstjeneste (PST), Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) og Etterretningstjenesten (E-tjenesten) offentliggjorde tidligere i februar 2026 den samlede trussel- og sikkerhetsvurderingen for Norge, og på sending 6.februar sier Aas- Hansen, sitat -Uten å være bekymra bør alle være forberedt.

Tema beredskap tatt opp på Sørenga Forum 17.mai 2025. I innlegg ble det etterlyst en plan for samhandling under en krise. Flere spørsmål ble stilt. Kan drikkevann lagres i garasjer, finnes det et opplegg for nødstrøm, finnes det rom for trygg evakuering i kjellere, og vil nøkkelbrikkene virker under en lang strømstans. Det ble påpekt at vi er mange, og vi trenger en plan.

Jeg kan ikke se at tema beredskap er omtalt i beboerskriv fra styret.

Styrets innstilling
Styret deler oppfatningen av at det er viktig å være forberedt på ulike krisesituasjoner. Samtidig mener styret at det i hovedsak er den enkelte sameiers ansvar å sørge for egen beredskap.

Myndighetene anbefaler at alle husholdninger har egenberedskap for å kunne klare seg i minst 72 timer ved en krise. Styret viser i denne sammenheng til anbefalingene fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), som gir konkrete råd om hva den enkelte husstand bør ha tilgjengelig av blant annet mat, vann, varme og andre nødvendige forsyninger.

Styret anbefaler derfor at beboere gjør seg kjent med og følger DSBs råd om egenberedskap. Informasjon og veiledning finnes på DSBs nettsider - Egenberedskap

- **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innkommet forslag.**

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fasadevask

Fremmet av: Joakim Nikolai Nilsen

Fasadene er nå 10 år gamle og det er tydelig. Fasader og glassoverflater bør vaskes av et profesjonelt firma. Mener dette er noe som bør gjøres til våren.

Styrets innstilling
Styret er positive til fasadevask, men mener at det ikke er formålstjenlig å utføre dette på nåværende tidspunkt da det foregår byggeaktiviteter i umiddelbar nærhet til sameiet (skolebyggingen etc). En fasadevask bør utsettes og utføres når byggeaktivitetene rundt sameiet er ferdig. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme for forslag 2.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vask av fasade og glassflater gjennomføres av et profesjonelt firma.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak! Fasadevask utføres når byggeaktivitetene rundt sameiet er ferdig.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **2**
Antall stemmer for vedtak 2: **41**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Steffen Vien (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Steffen Vien

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Quentin Desfarges (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Quentin Desfarges

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Sigurd Hortemo (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigurd Hortemo

***

VEDTEKTER

for

Sameiet Sørengstranda

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner mai 1997 nr. 31
endret på ekstraordinært sameiermøte 10.11.2016, ordinært sameiermøte 19.04.2017, ekstraordinært sameiermøte 12.10.2017, ordinært årsmøte 18.04.2018, ordinært årsmøte 23.05.2019 og ekstraordinært årsmøte 24.08.20 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (esl.)

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter «Sameiet») har forretningskontor i Oslo. Sameiets navn er Sameiet Sørengstranda.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 234 bnr. 102 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett mv.

2.1 Organisering

Sameiet består av 215 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner fordelt på to bygg med tilhørende boder og fellesarealer, samt underliggende parkeringskjeller i to plan. Parkeringskjeller og øvrige næringsseksjoner skal hver utgjøre en eller flere seksjoner (i eierseksjonslovens terminologi med fellesbetegnelsen næringsseksjoner).

2.2 Disposisjonsretten over seksjonene

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet.
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.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn **60 døgn** årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3 Bruk av eiendommen

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal. Hoveddeler og tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boder vil søkes seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser og parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra sameiets styre.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret for tiltaket påbegynnes.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Næringsseksjoner har anledning til å utføre varelevering og lignende i normalt omfang og slik det måtte tillates av offentlige myndigheter.

Parkering av MC, moped, scooter eller lignende kjøretøy skal ikke skje i fellesarealer, boder, eller i andre innendørsområder grunnet brannfare og luktsmitte. Slike kjøretøy skal parkers med leieavtale på sameiets oppmerkede plasser.

Utvendige installasjoner som sameier selv anbringer som for eksempel solskjerming eller lignende, må samordnes for å få et helhetlig og likt uttrykk på fasaden. Dette gjelder fargevalg og valg av ulike løsninger og oppheng / monteringsløsninger. Styret oppgir forhåndsgodkjente løsninger og forhåndsgodkjente leverandører.

2.4 Eksklusiv bruk av fellesarealer

Nedenfor er det fastsatt at noen deler av fellesarealene kun skal benyttes av nærmere angitte seksjonseiere. Eneretten for bruken av fellesarealene gjelder uavhengig av om arealet er innenfor seksjonen eller tilleggsareal, og da med hjemmel i esl. § 19, 5. ledd. Der en eller flere seksjonseiere er gitt en enerett til bruk av areal skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjon(er).

2.4.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendig fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene i 1. etasje (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp fra 1. t.o.m. 8. etasje, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.

2.4.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjoner (unntatt garasjeseksjoner)

Næringsseksjoner skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg for betjening av forretningene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

(Nærings)seksjon nr.220 og nr. 221 skal ha enerett til bruk av areal for varemottak på plan 1.

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Foruten den skilting som etableres etter avtale med Utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Næringsseksjonene kan følgelig ikke disponere fasadene til boligseksjonene til

skilting. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Næringsseksjon med utvendig tilleggsareal har overfor Sameiet rett til å ha uteservering i/innenfor slikt tilleggsareal. Hvis slik uteservering skjer er eier av den seksjon som disponerer vedkommende areal forpliktet til å dekke alle de merkostnader dette eventuelt vil medføre for Sameiet, herunder – men ikke begrenset til – fjerning av avfall, feiing, renhold osv. Seksjonseieren forplikter seg også til å overholde de regler Oslo kommune og eventuelt øvrige myndigheter til enhver tid har fastsatt for slik virksomhet, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser.

2.4.3 Videoovervåking av fellesområder / garasjer

For å bedre sikkerheten og overvåke uønsket atferd, kan styret beslutte å installere

kamera-/videoovervåking i garasjeanlegg og særlig utsatte deler av sameiets fellesarealer

(f.eks. ut-/inngang til boder og sykkelrom). Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

§ 3 Felleskostnader

3.1 Generelt

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Vedlikeholdskostnader knyttet til tilleggsdeler til seksjoner er en utgift som knytter seg til den enkelte bruksenhet, og utgjør således en utgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet følger av vedtektene eller gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. §§ 2.4, 2.4.1 og 2.4.2, skal fordeles på den/de seksjonseier(e) som har bruksretten, jf. §§ 3.2 og 3.3.

Felleskostnader forbundet med inngangsparti og rulletrapp fra kaifront til (nærings)seksjon nr.220 (REMA), dekkes av (nærings)seksjon nr. 220 alene.

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.

Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift.

For parkeringsplassene, med tilhørende gang- og adkomstarealer i kjellerplan – som vil utgjøre næringsseksjoner i garasje/parkeringskjeller – betales felleskostnader forbundet med drift og vedlikehold av disse næringsseksjoner. Felleskostnadene fordeles med en forholdsmessig andel basert på antall parkeringsplasser i den enkelte seksjon, såfremt det ikke foretas en vesentlig bruksendring.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer

til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for sameiets huseierforsikring enn boligbruk, betaler denne forhøyede forsikringspremie.

Utgifter knyttet til de arealer som en sameier har bruksmessig enerett til og som ikke måtte være nevnt særskilt ovenfor, betales av den sameier som har vedkommende enerett. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse arealer.

3.2 Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene

Kostnadene til vedlikehold som boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf.§ 2.4.1, dekkes av boligseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der boligseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av boligseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

Sameier bærer imidlertid selv følgende kostnader:
a) Ved uønsket utløsning av brannalarm viderefaktureres gebyr fra brannvesenet i henhold til brannvesenets satser.
b) Egenandel på gårdforsikringen for skader i egen seksjon og/eller skader forvoldt på annen seksjon. Egenandelen er i henhold til den enhver tid gjeldende forsikring.

3.3 Kostnader som fordeles på alle næringsseksjonene (unntatt garasjeseksjoner)

Kostnadene til vedlikehold som næringsseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. § 2.4.2, dekkes av næringsseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der næringsseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av næringsseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (seksjonert som tilleggsdel eller fellesareal med eksklusiv bruksrett) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks(er).

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av bruksenerett eller som i disse vedtekter ikke er gitt andre særskilte bestemmelser for, skal foretas av Sameiet, og kostnadene fordeles mellom sameierne slik det fremgår av pkt 3. Sameiet er ansvarlige for adkomst til og brannoppstillingsplass på gårdsrom til enhver tid er åpen, fri for snø etc.

Dette innebærer at ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar.

Næringsseksjonene i første etasje besørger vedlikehold av sine fasader, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Sameiet har like fullt alminnelig vedlikeholdsansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte seksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv.

Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av seksjonseierens manglende daglig tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiet og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må søkes skriftlig til styret og godkjennes av Sameiet før byggemelding kan sendes, se § 18.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves a-konto i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to-fire andre medlemmer med varamedlemmer. Ett styremedlem skal til enhver tid være oppnevnt av eierne av næringsseksjonene. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 Styrets kompetanse

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig,

eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling og varsel til årsmøtet sendes elektronisk (pr e-post), forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 Møteledelse og innkalling

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltakene etter fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, samt tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever

tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 13 Om årsmøtet

Eier av hver boligseksjon har en (1) stemme hver på årsmøtet.

I årsmøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Eierne av næringsseksjonene har stemmerett med et antall stemmer omregnet etter bruksenhetens areal i forhold til boligseksjonene.

Næringsseksjonene nr. 216-222 har totalt 35 stemmer og boligseksjonene har totalt 215 stemmer, til sammen 250 stemmer. Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene.

Liste over stemmetall vedlegges vedtektene.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem for hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører. Utbygger velger forretningsfører med bindende virkning for 2 år.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Arbeider i forbindelse med boligseksjonene som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som omfattes av lov om eierseksjoner § 49 eller som for øvrig ikke er av uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Andre byggearbeider/utskiftninger skal skriftlig varsles til styret.

§ 19 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 Habilitetsregler for årsmøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om et søksmål en selv eller ens nærstående, ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser, samt pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot gjeldende eierseksjonslov, gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

§ 22 Prosjektet Sørenga D1A – plikt til medvirkning

22.1 Om prosjektet

Utbyggingen av Sameiet er planlagt gjennomført under ett, men i to byggetrinn. Utbygger står fritt til å begrense prosjektet til ett trinn, og da gjennomføre nødvendig fradeling og eventuelle andre endringer som følge av dette.

Eventuell nødvendig reseksjonering/oppdeling eller sammenslåing av bolig- eller næringsseksjoner til flere seksjoner enn i opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes

av eierne av boligseksjonene. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt bolig- eller næringsseksjonene vedtektsmessig fordeles mellom de enkelte nye bolig- og næringsseksjoner, og de øvrige seksjonseier(e) er forpliktet til å medvirke til slik vedtektsendring.

22.2 Felles utomhuseiendom

Dersom Utbygger finner nødvendig å dele prosjektet, vil det kunne bli opprettet en felles utomhuseiendom for de to Sameiene. Selger fastsetter vedtekter for slik eventuell felles utomhuseiendom. Sameiet vil være forpliktet av disse vedtektene, og herunder forpliktet til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i Sameiets felleskostnader, jf § 3.

Dersom prosjektet blir gjennomført ved flere byggetrinn, vil Sameiets rettigheter i felles utomhusarealer sikres ved at det tinglyses bruksrett. Selger har alternativt rett, men ikke plikt, til å overføre hjemmel til en ideell eierandel av felles utomhuseiendom til Sameiet. Dersom Selger velger å overføre hjemmel til en ideell eierandel til Sameiet, kan det bli gjennomført etter at hele utbyggingsprosjektet er ferdig utbygd.

22.3 Garasjeanlegg

Det er planlagt bygd et felles garasjeanlegg under bakkenivå for hele prosjektet. Selger tar sikte på å dele garasjeanlegget opp i en eller flere næringsseksjoner. Dersom prosjektet blir oppdelt vil Utbygger fradele kjelleren til egen anleggseiendom med eget gnr/bnr. Eiere av garasjeanlegget vil i så fall være eierseksjonsameiene som etableres eller de enkelte kjøperne av garasjeplass (tingsrettslig sameie). Tekniske anlegg etc. for Sameiet er planlagt plassert i Sameiets egen eiendom. Dersom enkelte funksjoner for Sameiet likevel blir lagt i garasjeanlegget, som for eksempel sykkelparkering, tekniske rom med mer, kan Selger overføre en bruksrett eller evt. en eierandel i garasjeanlegget til Sameiet.

Selger fastsetter vedtekter for garasjeanlegget. Dersom Sameiet får en bruksrett eller en eierandel i garasjeanlegget, vil Sameiet være forpliktet av disse vedtektene, og herunder forpliktet til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjesameiet. Sameiets andel av disse kostnadene vil i så fall inngå i Sameiets felleskostnader, jf § 3.

22.4 Medvirkningsplikt

Inntil utbyggingsprosjektet Sørenga D1a er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved reseksjonering etc.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner er overlevert til nye eiere.

Vedlegg:

Oversikt eierbrøk for Sameiet Sørengstranda

Seksjonsnr	Eierbrøk	Objekttype	Stemmer
1	136	Seksjon	1
2	113	Seksjon	1
3	113	Seksjon	1
4	113	Seksjon	1
5	114	Seksjon	1
6	49	Seksjon	1
7	51	Seksjon	1
8	74	Seksjon	1
9	80	Seksjon	1
10	101	Seksjon	1
11	90	Seksjon	1
12	78	Seksjon	1
13	104	Seksjon	1
14	97	Seksjon	1
15	102	Seksjon	1
16	96	Seksjon	1
17	72	Seksjon	1
18	72	Seksjon	1
19	72	Seksjon	1
20	72	Seksjon	1
21	48	Seksjon	1
22	50	Seksjon	1
23	40	Seksjon	1
24	67	Seksjon	1
25	103	Seksjon	1
26	97	Seksjon	1
27	42	Seksjon	1

28	65	Seksjon	1
29	69	Seksjon	1
30	113	Seksjon	1
31	125	Seksjon	1
32	75	Seksjon	1
33	115	Seksjon	1
34	128	Seksjon	1
35	88	Seksjon	1
36	88	Seksjon	1
37	81	Seksjon	1
38	82	Seksjon	1
39	40	Seksjon	1
40	65	Seksjon	1
41	175	Seksjon	1
42	84	Seksjon	1
43	100	Seksjon	1
44	56	Seksjon	1
45	115	Seksjon	1
46	61	Seksjon	1
47	97	Seksjon	1
48	102	Seksjon	1
49	96	Seksjon	1
50	72	Seksjon	1
51	72	Seksjon	1
52	72	Seksjon	1
53	72	Seksjon	1
54	48	Seksjon	1
55	66	Seksjon	1
56	53	Seksjon	1
57	69	Seksjon	1
58	68	Seksjon	1

59	49	Seksjon	1
60	48	Seksjon	1
61	49	Seksjon	1
62	49	Seksjon	1
63	48	Seksjon	1
64	76	Seksjon	1
65	69	Seksjon	1
66	113	Seksjon	1
67	125	Seksjon	1
68	75	Seksjon	1
69	115	Seksjon	1
70	128	Seksjon	1
71	44	Seksjon	1
72	44	Seksjon	1
73	48	Seksjon	1
74	48	Seksjon	1
75	48	Seksjon	1
76	62	Seksjon	1
77	47	Seksjon	1
78	40	Seksjon	1
79	83	Seksjon	1
80	59	Seksjon	1
81	92	Seksjon	1
82	100	Seksjon	1
83	58	Seksjon	1
84	114	Seksjon	1
85	65	Seksjon	1
86	97	Seksjon	1
87	102	Seksjon	1
88	96	Seksjon	1
89	72	Seksjon	1

90	72	Seksjon	1
91	72	Seksjon	1
92	72	Seksjon	1
93	48	Seksjon	1
94	66	Seksjon	1
95	53	Seksjon	1
96	69	Seksjon	1
97	68	Seksjon	1
98	49	Seksjon	1
99	48	Seksjon	1
100	49	Seksjon	1
101	49	Seksjon	1
102	48	Seksjon	1
103	76	Seksjon	1
104	69	Seksjon	1
105	113	Seksjon	1
106	125	Seksjon	1
107	75	Seksjon	1
108	115	Seksjon	1
109	128	Seksjon	1
110	44	Seksjon	1
111	44	Seksjon	1
112	48	Seksjon	1
113	48	Seksjon	1
114	48	Seksjon	1
115	62	Seksjon	1
116	46	Seksjon	1
117	40	Seksjon	1
118	83	Seksjon	1
119	60	Seksjon	1
120	92	Seksjon	1

121	100	Seksjon	1
122	58	Seksjon	1
123	114	Seksjon	1
124	65	Seksjon	1
125	107	Seksjon	1
126	89	Seksjon	1
127	72	Seksjon	1
128	72	Seksjon	1
129	72	Seksjon	1
130	72	Seksjon	1
131	48	Seksjon	1
132	66	Seksjon	1
133	53	Seksjon	1
134	69	Seksjon	1
135	68	Seksjon	1
136	49	Seksjon	1
137	48	Seksjon	1
138	49	Seksjon	1
139	49	Seksjon	1
140	48	Seksjon	1
141	76	Seksjon	1
142	69	Seksjon	1
143	113	Seksjon	1
144	125	Seksjon	1
145	75	Seksjon	1
146	115	Seksjon	1
147	128	Seksjon	1
148	44	Seksjon	1
149	44	Seksjon	1
150	48	Seksjon	1
151	48	Seksjon	1

152	48	Seksjon	1
153	62	Seksjon	1
154	46	Seksjon	1
155	40	Seksjon	1
156	83	Seksjon	1
157	60	Seksjon	1
158	92	Seksjon	1
159	99	Seksjon	1
160	58	Seksjon	1
161	114	Seksjon	1
162	65	Seksjon	1
163	143	Seksjon	1
164	72	Seksjon	1
165	72	Seksjon	1
166	72	Seksjon	1
167	48	Seksjon	1
168	66	Seksjon	1
169	53	Seksjon	1
170	69	Seksjon	1
171	68	Seksjon	1
172	49	Seksjon	1
173	48	Seksjon	1
174	49	Seksjon	1
175	49	Seksjon	1
176	49	Seksjon	1
177	76	Seksjon	1
178	69	Seksjon	1
179	113	Seksjon	1
180	125	Seksjon	1
181	160	Seksjon	1
182	44	Seksjon	1

183	44	Seksjon	1
184	48	Seksjon	1
185	48	Seksjon	1
186	48	Seksjon	1
187	62	Seksjon	1
188	47	Seksjon	1
189	40	Seksjon	1
190	83	Seksjon	1
191	60	Seksjon	1
192	92	Seksjon	1
193	100	Seksjon	1
194	58	Seksjon	1
195	133	Seksjon	1
196	260	Seksjon	1
197	60	Seksjon	1
198	69	Seksjon	1
199	68	Seksjon	1
200	49	Seksjon	1
201	48	Seksjon	1
202	49	Seksjon	1
203	49	Seksjon	1
204	48	Seksjon	1
205	76	Seksjon	1
206	268	Seksjon	1
207	64	Seksjon	1
208	64	Seksjon	1
209	46	Seksjon	1
210	62	Seksjon	1
211	47	Seksjon	1
212	40	Seksjon	1
213	107	Seksjon	1

214	59	Seksjon	1	
215	53	Seksjon	1	
	16163		215	
216	65	Næringsseksjon	1	
217	54	Næringsseksjon	1	Vektet brøk
218	384	Næringsseksjon	4	Vektet brøk
219	86	Næringsseksjon	1	
220	1063	Næringsseksjon	14	
221	309	Næringsseksjon	4	
222	743	Næringsseksjon	10	
	2704		35	
	18867	SUM	250	

VEDTEKTER
FOR

SØRENGSTRANDA GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger D1A Utvikling AS som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet ”Sørengstranda”

Gnr.234, bnr 102, snr. 218, i Oslo kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sørengstranda Garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 234, bnr. 102, snr. 218 i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser, multiparkanlegg og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sørengstranda sameie.

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

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 142 til sammen 142/142

§ 3 Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 218, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Eier skal til enhver tid holde styret orientert om hvem som har bruksrett til parkeringsplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å vaske biler, motorsykler, hengere etc. i garasjen eller på sameiets

uteområder.

Det er ikke tillatt å spraylakkere biler eller andre gjenstander i garasjeområdet da

dette kan medføre skader på andre biler eller gjenstander i garasjeområdet.

All ferdsel i sameiets eiendom 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.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Sørengstrandas vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5 Skade

Eier av biloppstillingsplass plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og som

skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre som eier har gitt adgang

til garasjen. Dette inkluderer eventuelle kostnader forbundet med feil bruk av

parkeringsanlegget, som eksempelvis fører til utrykning av servicepersonell. Styret

vil i slike tilfeller sende faktura for reparasjon av slike skader.

§ 6 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet ”Sørengstranda” og/eller opprinnelig hjemmelshaver vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 218 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Sørengstranda eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

§ 7 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

Eierandel med bruksrett til p-plass i sameiet, kan fritt selges eller overføres til andre.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet Sørengstranda og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

Den enkelte sameier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eierandeler fra sin garasjeplass. Oljesøl fra bil må sameier selv fjerne og foreta tiltak for å begrense videre forurensing. Hvis ikke må sameier påregne faktura or ekstra rengjøring av plassen.

§ 8 Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

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

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sørengstranda holdes når styret i Sameiet Sørengstranda finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 7.

§ 10 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 11 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret Sameiet Sørengstranda utgjør sameiets styre med mindre årsmøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 218), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre årsmøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret i Sameiet Sørengstranda sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 13 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 14 Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Styret i Sameiet Sørengstranda har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods eller lignende fra parkeringsplassen.

§ 15 Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Sørengstranda skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Sørengstranda Garasjesameie (seksjon nr 218) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 218).

Sørengstranda garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Sørengsstranda.

§ 16 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 17 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 18 Forsikring

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

Styret kan kreve at egenandel fra gårdsforsikringen skal dekkes fullt og helt av eier når eier har forvoldt skade. Ved skade påført av andre enn eier, kan styret uansett kreve dette dekket av skadevolder. Dette gjelder ved skade på bygg, gjenstander og/eller felles parkeringsanlegg etc.

§ 19 Sameieloven

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

§ 20 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av garasje kan skje i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er innforstått med at det er aktuelt å utvide sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføyning.

Alternativt kan sameiet bli opprettet som egen anleggseiendom eiendom for hele eller deler av garasjeanlegget, før hele eiendommen er ferdig utbygget. Dersom dette alternativ gjennomføres, har utbygger alene full rådighet over de byggetrinn som til enhver tid ikke er tatt i bruk. For det tilfelle at det blir etablert egen anleggseiendom vil denne utgjøre et tingsrettslig sameie, hvor utbygger har forbeholdt seg retten til å fastsette nærmere vedtekter.

Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 14.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til sameiet.

ORDENSREGLER - TAKTERRASSER

Våre felles takterrasser tilhører alle beboere i Sørengstranda og skal være et sted der alle beboere skal kunne trives. Takterrassene innbyr til mange aktiviteter, men pass på så din bruk ikke stenger andre ute. Enhver eier/beboer plikter å påse at fellesområdene brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre. Det må tas hensyn til nærliggende naboer og det alminnelige behov for hvile og søvn.

Det er ikke tillatt med musikk eller støyende aktivitet på takterrassene.

Husordensreglene gjelder også for uteområdene. Det skal være alminnelig ro på eiendommen etter kl. 23.00, og takterrassene stenges ved dette tidspunktet.

1. Orden på takterrassene.

Takterrassen skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring vil ansvarlig bruker bli belastet med rengjøringskostnaden. Gangsoner skal være fri for møbler, sykler, sparkesykler, barnevogner og lignende. Sykler skal plasseres i egne sykkelrom.

Alle som bruker takterrassene plikter å vise hensyn til andre beboere som benytter området samtidig som en selv. Når man forlater takterrassen, skal den etterlates i samme stand som man ønsker å finne den i.

Takterrassene i begge byggetrinn har flere private terrasser rundt seg. Pass derfor på så du ikke bidrar til unødig støy eller sjenerende adferd.

2. Søppel

Søppel skal kastes i søppelkasser montert på takterrassene eller i søppelnedkastene mellom byggene.

Det er ikke lov å kaste matavfall eller tilgriset avfall i søppelkassene som er montert på takterrassene. Dette for å forhindre at måker og andre dyr tiltrekkes. Matavfall og annet tilgriset avfall skal tas med ned fra takterrassene og kastes i egnede søppelnedkast mellom byggene. Det er strengt forbudt å hensette søppel ved siden av søppelkasser både på takterrassene og ved nedkastene mellom byggene.

Det må KUN kastes toalettpapir i toalettene.

3. Bruk av felles møbler

Du er velkommen til å bruke sofaer, spisegrupper og solstoler, men husk at alle møbler på takterrassene er sameiets eiendom og må behandles med varsomhet. Alle møblene skal settes tilbake på plass når takterrassen forlates, slik at dette står ryddig og samlet etter bruk.

Alle sofaer, spisegrupper og solstoler er sameiets felles eiendom og skal behandles med forsiktighet.

Ved bruk av solsengene skal eget håndkle benyttes over putene og vi gjør oppmerksom på at sittegruppene ikke skal brukes som solsenger.

Det er ikke tillatt å bruke private stoler, parasoller, senger, madrasser el. på takterrassene, med unntak av puter og pledd, som må tas med når man forlater takterrassen.

4. Puter
Putene til sofagruppene og solstolene skal legges tilbake i putekasser etter bruk.

5. Grilling og bruk av åpen flamme

På grunn av brannfare, søl og søppel tillates ikke bruk av noen form for grill på takterrassene. Bruk av åpen flamme som telys og fakler eller stjerneskudd og fyrverkeri er heller ikke tillatt.

6. Dyrehold

Dyr skal ikke luftes på felles takterrasser, dette gjøres utenfor tomten til Sørengstranda. Dyr kan medbringes, men må holdes i bånd og forlate takterrassen om andre beboere ønsker dette pga. allergi el.

7. Planter og sedumtak

Det er ikke tillatt å gå på sedumtak. Dette gjelder både for mennesker og dyr som medbringes. Det må ikke skylles ut vann eller lignende i plantekasser.

8. Skade og hærverk

Dersom skader påføres møbler, vegger, rekkverk, sprinkleranlegg, el. må styret informeres umiddelbart.

Skader og/eller hærverk forvoldt av beboere eller deres gjester kan medføre erstatningsansvar og begrensninger i tilgangen på takterrassen. Meld fra til styret hvis du ser noe som ikke er i orden.

9. Røyking og alkoholforbruk

Det er ikke tillatt å røyke på takterrassene. Snusposer og lignende skal ikke kastes i platekasser eller utenfor rekkverk, snusposer skal kastes i egnede beholdere.

Det er tillatt å nyte alkohol på takterrassen, men man skal ikke være synlig beruset. Takterrassene skal kunne benyttes av alle, både barn og voksne, og det er viktig at dette blir tatt hensyn til.

10. Private arrangementer og gjester

Det er både lov og hyggelig å ha med gjester på takterrassene, men ha i bakhodet at dette er fellesområder som skal være tilgjengelige for alle beboere, og at bruken av terrassene ikke skal ekskludere andre. **NB. Det er ikke tillatt med musikk eller støyende aktivitet!**

For at det skal være mulig å ha private selskaper eller små arrangementer på deler av takterrassene, er det mulig å reservere spisebordseksjonene. Disse kan reserveres via bookingløsning på nettsidene (https://teamup.com/ksuj41d3ze2o49cnct). Følgende begrensninger gjelder ved reservasjon:

- Maks én booking pr. boenhet pr. dag, som må bookes senest 24 timer før bruk.
- Det er **KUN** tillatt å ha inntil **10 gjester inkl. verten** på takterrassene, for flere gjester må det søkes om styregodkjenning.
- Hver reservasjon gjelder i fire timer.

Det forutsettes at øvrige beboere har tilgang til takterrassen og at det ikke legges beslag på de andre møblene.

Send gjerne e-post til styret.sorengstranda@gmail.com hvis du har forslag til forbedringer.

11. Overtredelse av takterrassereglene

Overtredelse av disse reglene vil medføre til utestengelse fra takterrassene for en periode på 3 måneder.

12. Melde om overtredelse eller brudd

Alle seksjonseierne er ansvarlige for å melde ifra og rapportere om brudd på takterrassereglementet. Securitas sin bomiljøtjeneste må kontaktes umiddelbart på 22 97 10 70 dersom det observeres brudd på takterrassereglementet. Seksjonseierne og beboerne henstilles også å rapportere observert mislighold umiddelbart til styret på styret.sorengstranda@gmail.com

****

Oppdaterte reglene ble publisert 02.06.2022 på sameiets nettsider: http://sorengstrandasameie.no

HUSORDENSREGLER

For

Sist endret av styret 01.6.2022.

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

§1. HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.
Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

Man plikter å forvisse seg om at ingen uvedkommende får adgang til avlukkede deler av garasjen.

§ 3. ORDEN I FELLESOMRÅDENE

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

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

Alt uteområde, eksklusive tverrslaget, er bilfritt. Det er derfor ikke tillatt å parkere på sameiets uteområder. Sameiet ved styret kan uten varsel, begjære borttauing for bileiers regning.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§ 5. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

§ 6. ARBEIDER SOM KREVER AUTORISERT PERSONELL

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. FASADEENDRINGER

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.
Feil ved felles brannvarslingsanlegg/sprinklingsanlegg skal omgående meldes til styret.

§ 9. BRUK AV GRILL

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det er grillforbud på sameiets takterrasse.

§ 10. DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres med alminnelig flertall.



PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
Sørenga D1-a	PLAN 3	ORIENTERINGSPLAN	A1400-030	02/15/16	1 : 300	TS / TS			LPO ARKITEKTER ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Dato: 01.04.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201216957-127 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Sanna Maria Harma	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRENGKAIA 7 - 59 - FELT D1A SØRENGA	Eiendom:	234/102/0/0
Tiltakshaver:	D1A UTVIKLING AS	Adresse:	c/o Veidekke eiendom, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse, Sørengkaia 7-59, felt D1a på Sørengutstikkeren

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 02.03.2016 med senere suppleringer for det søndre kvartalet i felt D1a på Sørengutstikkeren, med unntak av kvartalets næringsarealer og areal for minigjenbruksstasjon.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for det søndre kvartalet i felt D1a på Sørengutstikkeren, med unntak av kvartalets næringsarealer og areal for minigjenbruksstasjon.

Gjenstående arbeider:

- Opparbeidelse av Kongsbakkeallmenningen mellom fjorden og Rostockgata. Det må sendes inn dokumentasjon som redegjør for omfanget og utforming av de arealene innenfor Kongsbakkeallmenningen som skal opparbeides, samt en redegjørelse for videre fremdrift dersom arealet/deler av arealet søkes om opparbeidet midlertidig. Søknad om opparbeidelse av etter kommunenes skjønn tilstrekkelige deler av Kongsbakkeallmenningen må sendes inn, godkjennes og være opparbeidet, dvs. fått midlertidig brukstillatelse før det kan gis midlertidig brukstillatelse for det nordre kvartalet i felt D1a.
- Resterende deler av havnepromenaden, som grenser til felt D1a, må være opparbeidet i tråd med endringstillatelsen av 17.03.2016, gitt i saksnr. 201003407. Det må søkes om midlertidig brukstillatelse for de arbeider som skal gjennomføres som beskrevet i forannevnte endringstillatelse. Midlertidig brukstillatelse må være gitt før det kan gis midlertidig brukstillatelse for det nordre kvartalet i felt D1a.

- Minigjenbruksstasjon, inklusivt bruk av minigjenbruksstasjon og ev. behov for parkering må være avklart med Renovasjonsetaten før det kan gis midlertidig brukstillatelse for det nordre kvartalet i felt D1a.
- Opparbeidelse av utearealet som godkjent, med tilleggskrav fra Brann- og redningsetaten og Plan- og bygningsetaten:
    - Brann- og redningsetaten i brev av 17.03.2016: *«Brann- og redningsetaten gir ikke aksept for anlegging av armert gress på kjøreveier eller oppstillingsplasser. Oppstillingsplass må bestå av fast dekke som asfalt, betong eller lignende. Det presiseres at det må tydelig skiltes på stedet i henhold til etatens veiledning Tilgjengelighet og tilrettelegging for høyderedskap (4, utgave høsten 2014). Ved en innsats/hendelse på stedet vil ikke Brann- og Redningsetatens utrykningskjøretøy (stigebil/lift) benytte oppstillingsplass som består av armert gress, i dette tilfellet i gårdsrom.»*
    - Plan- og bygningsetaten stiller følgende krav:
        - Det må søkes om en endring som tilfredsstiller Brann- og redningsetaten.
        - En godkjent løsning må være ferdig utført senest innen det kan gis midlertidig brukstillatelse for det nordre kvartalet i felt D1a.
        - Reduksjon av det godkjente grønne kan ikke aksepteres. Det kan enten legges til flere vegetasjonselementer eller de eksisterende kan utvides. Det må sikres en god kvalitet i belegning der det vil endres fra armert gress til et annet belegg.
- Næringsarealer i det søndre kvartalet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for det nordre kvartalet i felt D1a.
- Det nordre kvartalet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for dette kvartalet i felt D1a.

Frist for gjenstående arbeider:

Forannevnte arbeider skal være utført senest innen 31.08.2016 før det kan gis midlertidig brukstillatelse for det nordre kvartalet i felt D1a (planlagt til 01.09.2016).

Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse:

Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Fjordby

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.04.2016 av:

Sanna Maria Harma - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - enhetsleder

Kopi til:
D1A UTVIKLING AS, c/o Veidekke eiendom, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO, magnus.rongved@veidekke.no
Bjørvika Infrastruktur AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO, firmapost@bjorvikautvikling.no
HAV Eiendom AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO, post@haveiendom.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Dato: 07.10.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201216957-168 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Paul L. V. Koefoed	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRENGKAIA 7 - 59 - FELT D1A SØRENGA	Eiendom:	234/102
Tiltakshaver:	D1A UTVIKLING AS	Adresse:	c/o Veidekke eiendom, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse boliger i nordre kvartal Byggetrinn 2 - Sørengkaia 7 - 59 Felt D1a, Sørenga

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for boligene (med unntak av leilighet L43 – H0602) i det nordre kvartalet i felt D1a på Sørenga, mottatt 13.09.2016, sist supplert 07.10.2016.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele byggetrinn 2, med unntak av næringslokalene og leilighet L43 – H0602.

Tiltakshaver har bekreftet at kantsten fortau er senket ved innkjøring til tverrgate, slik at innkjøringen er 1,6 m bredere. Plan- og bygningsetaten forutsetter at utvidelsen nå gjør at innkjøringen tilfredsstiller krav til svingradius og sporingskurver etter Brann- og redningsetatens retningslinjer for kjørevei. Videre forutsetter Plan- og bygningsetaten at oppstillingsplasser for brannbil og parkering forbudt foran brannhydrant er midlertidig merket.

Spesielle forhold

Utomhusarealer:
Plan- og bygningsetaten har fortsatt til behandling søknad om endring av utomhusareal i trinn 1 og trinn 2. Etaten tar sikte på å ferdigbehandle disse i uke 41.

Rømning fra leilighet L43-H0602:
Plan- og bygningsetaten viser til notat av 10.08.2016, utarbeidet av Rambøll Norge AS. Vi kan ikke se at sikker og lettfattelig rømning er tilstrekkelig dokumentert for leilighet L43-H602. Det gis dermed ikke midlertidig brukstillatelse for denne leiligheten, i påvente av at dette forholdet avklares.

Etaten gjør oppmerksom på at en endelig løsning av rømningsforholdene kan påvirke fasadeuttrykket og andre boenheter og kan således utløse en endringssøknad som vil berøre flere boenheter.

Gjenstående arbeider

- Opparbeidelse av utomhusareal gårdsrom sør (trinn 1).
- Opparbeidelse av utomhusareal gårdsrom nord (trinn 2).
- Arbeid med legging av gress og montering av lysmaster i midlertidig utomhusanlegg mot Kongsbakken (vil bli gjennomført av BI i løpet av høsten 2016).
- Ferdigstillelse av næringslokaler i bygg 1 og 2 (når leietaker og bruk av lokalene er bestemt, så må det sendes inn endringssøknader for lokalene som viser endelig utforming av disse. Se også vilkår for igangsettingstillatelse).
- Endelig oppmerking av oppstillingsplasser for brannbil (gjøres i samråd med Bjørvika Utvikling og PBE).
- Etablering av minigjenbruksstasjon (gjøres i samarbeid med Renovasjonsetaten).

Frist for gjenstående arbeider:

Frist for ferdigstillelse uteareal i gårdsrom i begge byggetrinn settes til 15.11.2016.

Frist for andre gjenstående arbeider avtales når endelig løsning for næringslokaler og leilighet H0602 er avklart.

Vilkår for igangsettingstillatelse for resterende deler av næringslokaler:

- Arbeidstilsynets samtykke for (resterende deler av) næringslokalene må foreligge.

- Det må sendes inn materiale som viser en løsning for resterende næringsarealer (detaljtegninger) mot havnepromenaden og Kongsbakkeallmenningen. Det må sendes inn søknad om endring for de omtalte delene, og godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse for berørte deler. Antall sykkelplasser må oppdateres, og påkrevd antall for forretning (Rema) må sikres.

Vilkår for brukstillatelse næringslokaler

- Oppdatert gjennomføringsplan må sendes inn
- Det må foreligge driftstillatelse til rullebånd.

Vilkår for ferdigattest

1. oppdatert gjennomføringsplan
2. dokumentasjon på at rekkefølgekrav i reguleringsplanen er etterkommet
3. bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten (VAV)
4. sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
5. sluttrapport for forurenset grunn Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse

Dersom du ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at du ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

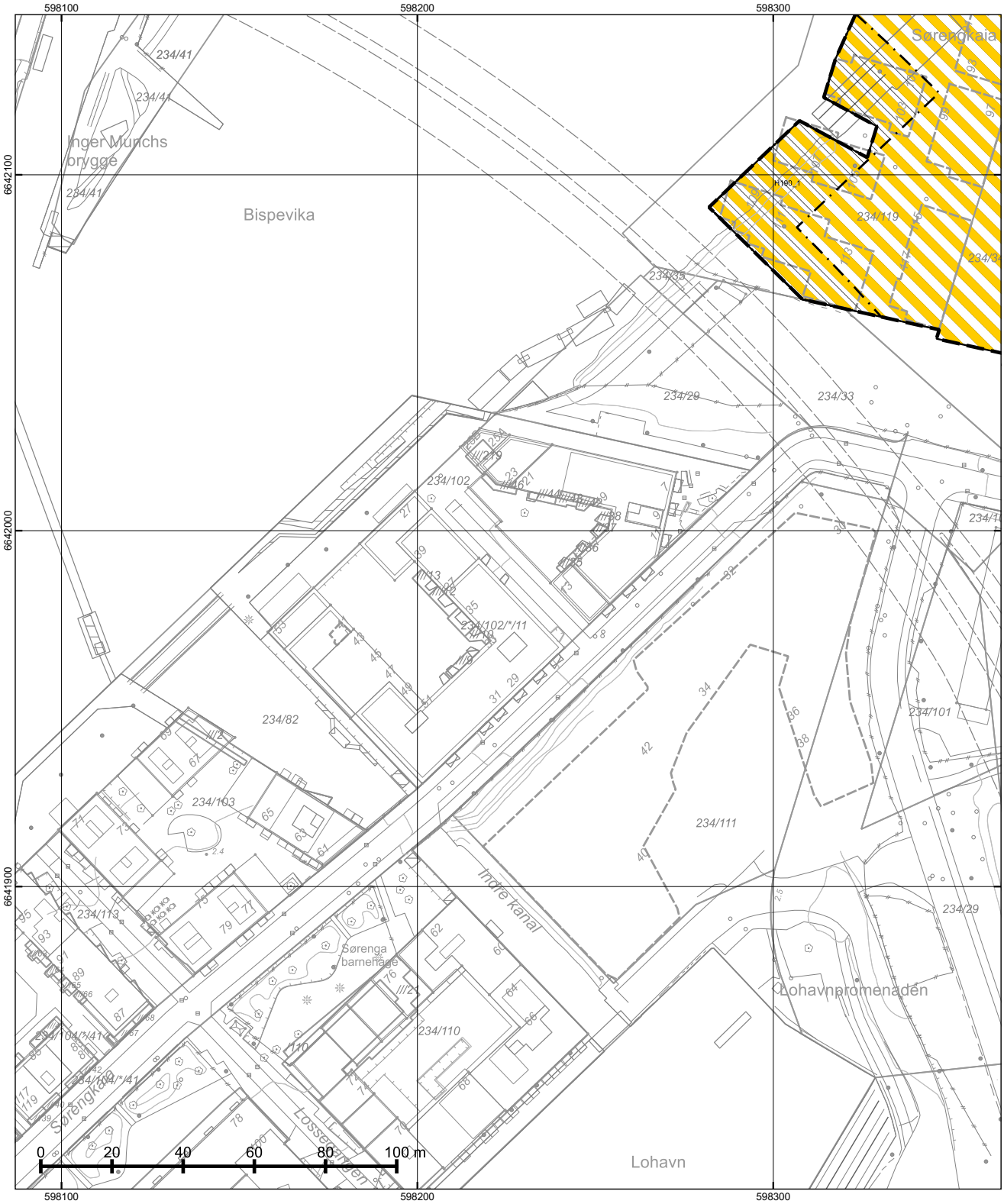
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Fjordby

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.10.2016 av:

Paul L. V. Koefoed - Saksbehandler
Målfrid Nyrnes - enhetsleder

Kopi til:
D1A UTVIKLING AS, c/o Veidekke eiendom, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO,
magnus.rongved@veidekke.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

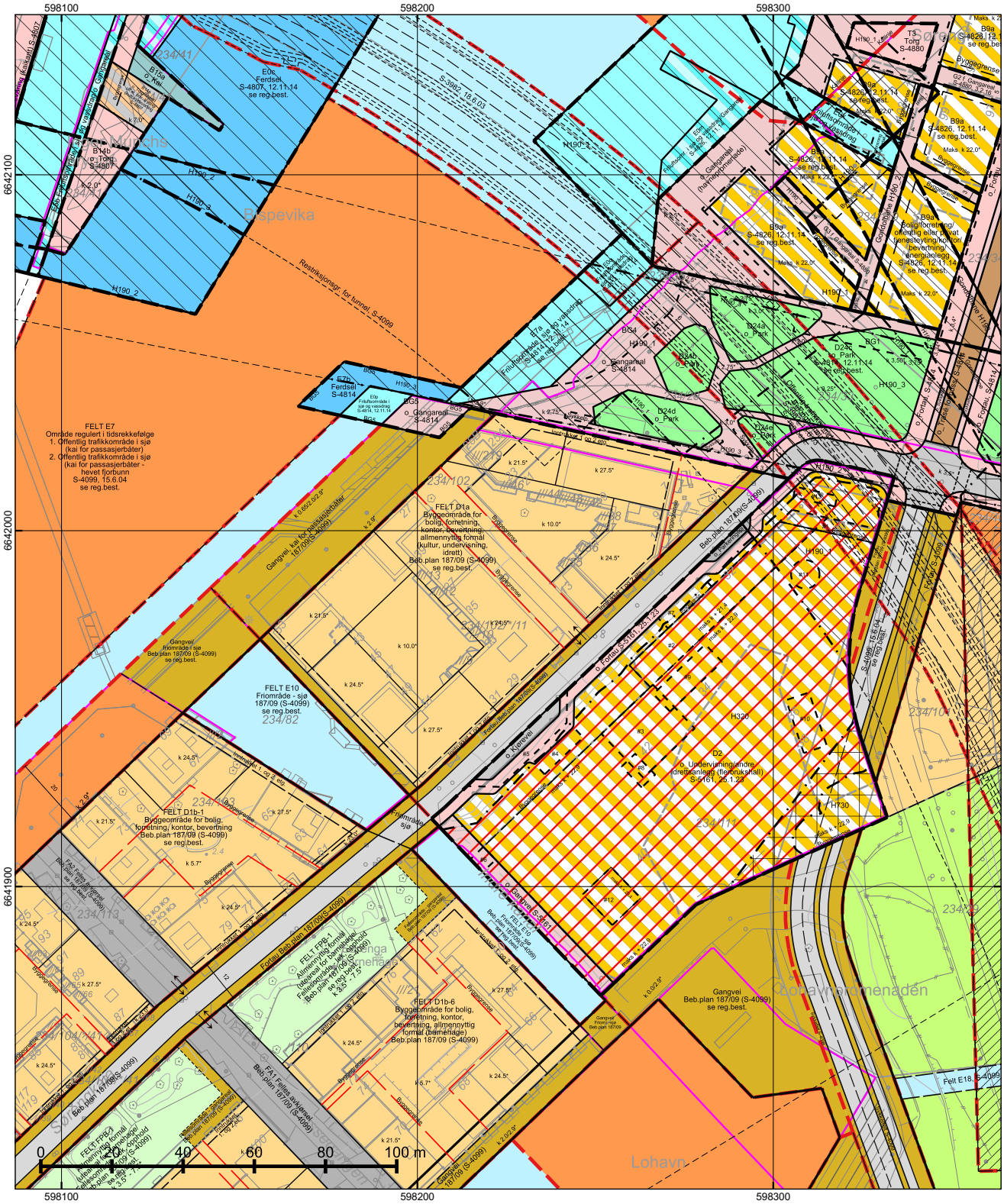
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160130/ 86536051
Deres ref.:
Adresse: Sørengkaia 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/102

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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 bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160130/ 86536051
Deres ref.:

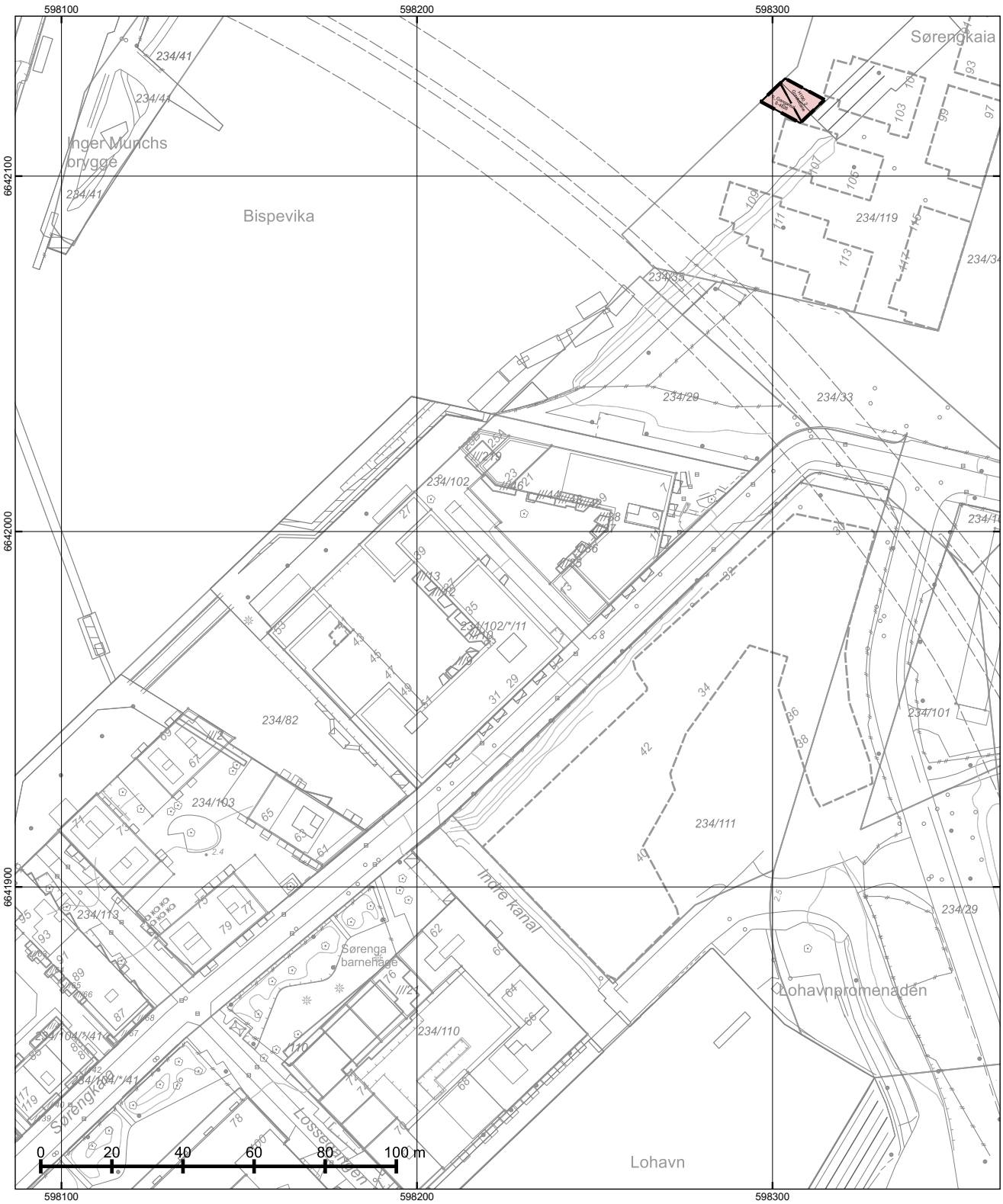
Adresse: Sørengkaia 51

Kommentar:

Gnr/Bnr: 234/102

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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 bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160130/ 86536051
Adresse: Sørengkaia 51
Gnr/Bnr: 234/102

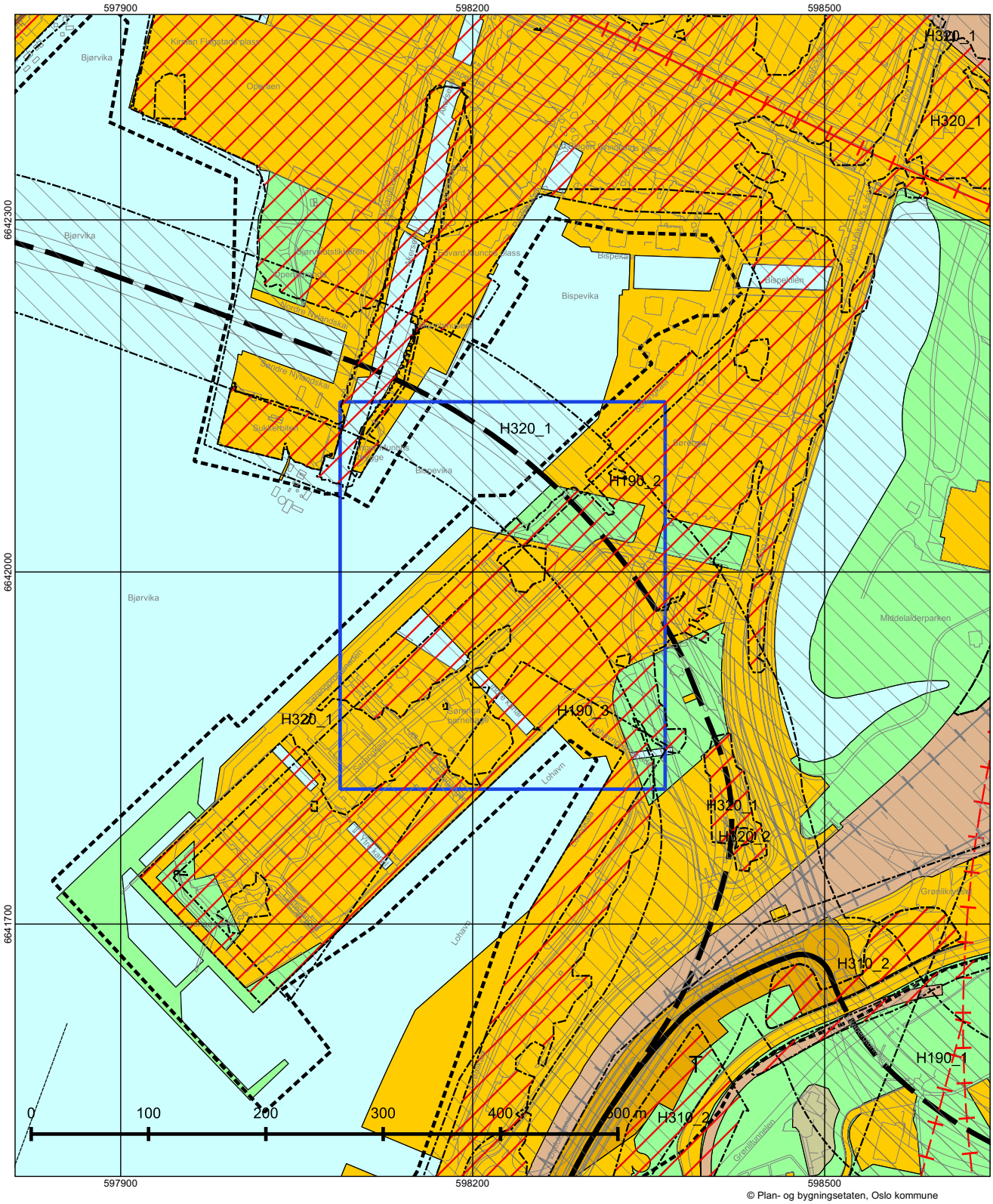
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160130/86536051
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



Oslo

18709

SØRENGUTSTIKKEREN. Bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser.

18709 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 200609296

Vedtaksdato: 26.08.2009
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-4099, 200609296

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

UTFYLLENDE BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR SØRENGUTSTIKKEREN, BJØRVIKA. GNR. 239, BNR. 29

§ 1. Avgrensning

Planområdet er vist med avgrensning på plankart merket OP -200609296-2, datert 21.05.2008 og revidert 26.03.2009.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

1. Byggeområder for
   - Bolig, forretning, kontor, bevertning (felt D1b-1-4)
   - Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage) (felt D1b-5, D1b-6)
   - Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett) (felt D1a, D1b-7-8)

3. Offentlige trafikkområder
   - Gate
   - Fortau, torg, gangvei (havnepromenade), kai for passasjerbåt
   - Annet veiareal

   Offentlig trafikkområder i sjø:
   - Småbåthavn (felt E14)

4. Friområder
   - Park (felt D22)
   - Sjø (felt D22 og E10)

6. Spesialområder
   - Sone for skipsstøtvoll (felt E13)

7. Fellesområder
   - Felles avkjørsel (felt FA1 - 4)
   - Lek, opphold (felt FP)
   - Felles gangareal

   Kombinerte formål
   - Byggeområde for allmennyttig formål (uteareal for barnehage)/ fellesområder – lek, opphold (felt FPB-1 – 2)

   Regulering i flere nivå
   - Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning/offentlig trafikkområde – gangvei (D1b – 4)
   - Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage)/ off. trafikkområde – gangvei (felt D1b-5, D1b-6)
   - Offentlig trafikkområde – gate/friområde – sjø
   - Offentlig trafikkområde – gangvei, fortau/friområde – sjø
   - Offentlig trafikkområde – gangvei/Spesialområde – skipsstøtkonstruksjon
   - Friområde – park/Spesialområde – skipsstøtkonstruksjon (felt D22)

§ 3. Byggeområder

3.1 Utnyttelse

- I feltene D1a og D1b-1- D1b-8 skal maksimal tillatt utnyttelse ikke overstige 100.000 m2 BRA fordelt med 22.500 m2 BRA på felt D1a og 77.500 m2 BRA for D1b-1- D1b-8. Utnyttelsen skal fordeles som følger:

Felt D1a	BRA= 22.500 m2
Felt D1b-1	BRA= 10.000 m2
Felt D1b-2	BRA= 11.500 m2
Felt D1b-3	BRA= 10.500 m2
Felt D1b-4	BRA= 10.500 m2
Felt D1b-5	BRA= 11.000 m2
Felt D1b-6	BRA= 11.500 m2
Felt D1b-7	BRA= 8.500 m2
Felt D1b-8	BRA= 4.000 m2

- Innenfor angitt utnyttelse for hvert felt kan det tillates mindre justeringer. Dette forutsetter at maks. areal for feltene totalt innenfor planområdet ikke overskrides, og at høyder, utkraginger og kvalitetskrav vedr. boligkvalitet, sol-, klima- og utsynsforhold både for ute- og inneareal dokumenteres som likeverdige med bebyggelsesplanen.
- For arealer under kote 5,7 medregnes bolig- og næringsarealer i BRA, men parkering, bod,

lager/kjølelager, søppelrom samt tekniske arealer og atkomst til disse skal ikke medregnes.

3.2 Bruk

Totalt bruksareal for forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett) innenfor planområdet skal ikke overstige 10.000m^2 BRA og skal fordeles som følger:

Felt D1a	5.000 m^2:	forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett)
Felt D1b-1	500 m^2:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-2	500 m^2:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-3	500 m^2:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-4	200 m^2:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-5	200 m^2:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-6	200 m^2:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-7	2.200 m^2:	forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett)
Felt D1b-8	700 m^2:	forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett)

- I tillegg skal det innpasses 2 barnehager.

Felt D1b-5	720 m2:	Barnehage
Felt D1b-6	720 m2 :	Barnehage

- Mindre justeringer av BRA kan tillates mellom feltene. Dette forutsetter at maks areal for formålene totalt, som nevnt nedenfor, ikke overskrides. Krav til boligkvalitet herunder sol-, klima og utsynsforhold for ute- og inneareal skal dokumenteres ved slik justering.
- I felt D1a tillates inntil 3.000m^2 BRA til forretning.
- I felt D1a skal hver forretning maksimalt ha bruksareal på 300m2 BRA, med unntak av en dagligvarebutikk som kan være opp til 1.500m2 BRA.
- I feltene D1b-1-8 tillates til sammen inntil 1.300m^2 BRA til forretning.
- I feltene D1b-7 og / eller D1b-8 skal det innpasses minimum 400m^2 BRA allmennyttig formål (kultur).
- Forretning, kontor, bevertning i feltene D1b-1-8 tillates kun lokalisert i 1. Og 2. etg. mot havnepromenaden.
- I feltene D1b-5 og D1b-6 skal det innpasses allmennyttige formål (barnehage) i 1. og 2. etasje mot feltene FPB-1 og FPB-2.
- I feltene D1b-5 og D1b-6 skal del av skjermet utoppholdsareal til barnehagene legges i indre gårdsrom i direkte tilknytning til lokalene og/eller på tilstøtende fellesområde (FPB-1og FPB-2)

3.3 Utforming

- Planområdet skal gis en helhetlig utforming med bebyggelse, kaifront, kanaler, parkareal samt gater og havnepromenade.
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, kotehøyder og grense mellom høyder som vist på plankartet.
- Kotehøyder som angitt på plankartet for ferdig dekke og terreng langs havnepromenaden i friområde - park og fellesområder samt øvrige utomhusområder, kan etter kommunens nærmere vurdering fravikes med inntil 0,5 meter for å sikre tilpasning til innganger i tilgrensende bebyggelse, til broer, mellom offentlige og private arealer og sikre handlingsrom for å skape variasjon og kvaliteter.
- I D1a og D1b-1- 6 skal bebyggelsen ligge i formålsgrensen, og 1. og 2. etasje være inntrukket i henhold til plankartet.
- Utkraging av fasadeelementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) ut over formålsgrenser mot offentlig gangareal / fellesarealer kan tillates fra og med min 4,5 meter over gjennomsnittelig terreng. Der byggegrense / formålsgrense ligger langs siktlinjer tillates ingen utkragninger av balkonger eller liknende utover bygge- / formålsgrense. Balkonger tillates ut over byggegrenser mot indre gårdsrom.
- Øverste etasje med maks mønehøyde på kote 27,5 i feltene D1b-1, D1b-2 og D1b-3 skal trekkes 3,0 meter tilbake fra formålsgrense mot fortau/gate langs feltene FP, FPB-1 og FPB-2.
- For barnehagene skal netto takhøyde sikres til min. 2,60 meter eksklusive rom for tekniske installasjoner under himling.
- Takterrasser skal ha transparente brystninger/rekkverk og skal skjermes for fremherskende vindretninger. I tillegg tillates mindre overbygning av takterrassen som skal utformes slik at den fremstår som del av et samlet taklandskap anlagt med plantekummer med tilstrekkelig vekstlag for skjermende vegetasjon i forhold til vind og innsyn.
- Over angitt byggehøyde kan det etter kommunens nærmere vurdering tillates mindre takoppbygg for

nødvendig heisoppbygg og trappeatkomster til takterrasser med overbygg. Eventuelle takoppbygg inkludert overbygning av del av takterrasser skal være samlet, og skal maks. utgjøre 15 prosent av takflaten.
- Ingen tiltak eller takoppbygg tillates over kote 27,5.
- Anlegg for renovasjon tillates innpasset under terreng i offentlig trafikkområde torg og / eller i fellesområder. Anlegget skal innpasses slik at det er lett tilgjengelig for betjening fra offentlig trafikkareal. Anlegget skal innpasses slik at det på best mulig måte integreres i utformingen av torg- og / eller fellesarealet.
- Parkeringsanlegg og nødvendig konstruksjoner tillates anlagt under tilgrensende trafikkområde, fellesavkjørsler, gangareal, fellesarealer og byggeområder. Under fellesarealer og under byggeområder skal det sikres nødvendig dybde for vegetasjon og beplantning.

§ 4. Krav til uteareal

Balkonger, terrasser eller forhager som uteareal skal finnes for alle boenheter og skal utgjøre min 20 % av boligens bruksareal. Det skal være solinnfall på den enkelte boligs uteareal.
- Uteoppholdsarealene skal skjermes fra støy og luftforurensning.

4.1 Utomhusplan
- Sammen med søknad om rammetillatelse innen byggeområdene skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:200) for den ubebygde delen av bygge- og fellesområdene.
- Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, barnehagenes utearealer, sykkelparkering, skjermet uteareal for barnehagene i feltene D1b-5 og D1b-6, gangveier og parkering på terreng.
- Planen skal redegjøre for fremtidig terreng med vegetasjon som også skal omfatte takterrassene med skjermende vegetasjon.
- Utomhusplanen skal godkjennes i rammetillatelsen. Utoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.
- Der utbygging grenser opp mot felt FP, FPB-1 eller FPB-2 skal utomhusplanen omfatte disse.

§ 5. Parkering
- For feltene D1a, D1b-1 – D1b-8 kan parkeringsløsning for biler fordeles innenfor feltene såfremt parkeringsbestemmelsene for Bjørvika ikke overskrides. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.
  - Boliger i felt med betegnelse D skal maksimum ha 0,8 plasser pr. 100 m^2 BRA.
  - Forretninger/detaljhandel skal maksimum ha 2 plasser pr. 1 000 m^2 BRA.
  - Kontorer skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA.
  - Restauranter skal ha maksimum 3 plasser pr. 1 000 m^2 BRA.
  - Undervisning, barneskole/barnehage skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 årsverk.
  - Kino/teater skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA.
  - Badeland skal ha maksimum 20 plasser i tillegg til normen på 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA.

- I tilknytning til innganger, parkeringsarealer og/eller utomhusarealer skal det avsettes nødvendig plass for sykkelparkering etter følgende norm:
  - Boliger skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m².
  - Forretninger/Detaljhandel skal ha minimum 6 sykkelplasser pr. 1 000m^2
  - Kontorer skal ha minimum 7 sykkelplasser pr. 1 000 m^2.
  - Restauranter skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
  - Kino, teater skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
  - Barnehage skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 årsverk.

  Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken.

§ 6. Trafikkområder – gate, fortau, torg, gangvei (havnepromenade), kai for passasjerbåt, småbåthavn, annet veiareal
- Atkomsten inn på Sørengutstikkeren gjennom felt D1a og havnepromenaden skal opparbeides med beleggsmaterialer av høy kvalitet ihht temahefte ”Byrom og gaterom Bjørvika - 3. revisjon nov. 2007” utarbeidet av Bjørvika Infrastruktur (BI).
- Det skal etableres et materialskille mellom offentlig gate med fortau og fellesarealer.
- Byromsmøbler og utstyr skal utformes og plasseres slik at torget gis en helhetlig utforming og slik at utsikt ut mot fjorden ikke hindres ihht temahefte ”Byromsmøbler og utstyr Bjørvika/2007 – 1. revisjon nov. 2007” utarbeidet av BI.

- Havnepromenaden skal tilrettelegges slik at den stedvis trappes ned mot sjøen, med utgangspunkt i kotehøyder angitt på plankartet. Nedtrappingen skal danne soner og variasjon langs promenaden med mulighet for nærkontakt med vannet.
- Mot Kongsbakken og Lohavngata skal kotehøyder tilpasses fremtidig planer for disse.
- Områder avsatt til kombinerte formål byggeområde/ trafikkområde – gangvei skal utformes som en del av havnepromenaden på bakkeplan. Gangarealet skal ha fri høyde på min. 7,0 meter under bebyggelsen.
- I område avsatt til trafikkområde – småbåthavn kan det tillates etablert flytende bryggekonstruksjoner for båter.
- Det kan tilrettelegges for uteservering langs havnepromenaden i direkte tilknytning til bevertningsstedene langs havnepromenaden.

§ 7. Friområder
- Arealet på 8,7 daa ytterst på Sørengutstikkeren skal opparbeides med en kombinasjon av harde og myke flater. Det kan etter kommunens nærmere vurdering tillates etablert paviljonger og anlegg for idrett, lek, sjøbad og andre aktiviteter i tilknytning til rekreasjon.
- I friområdet på land kan det avsettes inntil 60m2 BRA for offentlige toaletter. Design skal være i henhold til Bærekraft i Bjørvika - Designhåndbok vedtatt av Bystyret 27.08.2008 og av type som fremgår av temahefte "Byromsmøbler og utstyr Bjørvika - 1. rev. nov. 2007 utarbeidet av BI.
- Det skal anlegges en dybde i plantekar slik at drift og fornying av beplantning er mulig. Som hovedprinsipp skal denne ha en dybde på minimum 1,5 meter og en omkrets tilsvarende kronens voksne omkrets.
- Konstruksjoner, anlegg, flytende konstruksjoner i sjø og vegetasjon skal ha en utforming og høyde som ikke hindrer utsyn over sjøen og samles slik at det oppstår både lesoner og sammenhengende soner med utsyn over sjøen.
- Deler av installasjoner i sjø kan tilrettelegges som sjøbad.
- Friområder i sjøen kan benyttes til sjøbad og andre rekreasjonsformål.

§ 8. Offentlig trafikkområde – gate/friområde – sjø
Offentlig trafikkområde – gangvei/friområde - sjø
- Det skal sikres at utrykningskjøretøy skal kunne benytte gangbroene i havnepromenaden som krysser både nordre kanal, felt E10, og søndre kanal som alternativ utrykningsvei inn på Sørengutstikkeren.
- Søndre kanal skal utformes for teknisk vanngjennomløp for å hindre oppsamling av søppel og skrot i kanalelementene.

§ 9. Spesialområder – sone for skipsstøtvoll.
- Konstruksjoner og installasjoner i sjø skal være utformet slik at de gir nødvendig sikkerhet ved eventuelle skipspåstøt.
- Dimensjonering av sikringstiltakene skal ta utgangspunkt i dokumenterte scenarier og risikoen for disse knyttet opp mot de restriksjoner Oslo Havn KF legger på skipstrafikken i området. Ved økning av risikoen gjennom endringer av restriksjonsregimet skal forsterkning av sikkerhetstiltakene vurderes og eventuelt gjennomføres.

§ 10. Fellesområder
- Fellesområdene er felles for alle byggefeltene innenfor planområdet.
- Fellesavkjørsel (feltene FA1 – FA 4) skal opparbeides med kjørefelt inntil 6 meters bredde og med 4 meters bredde der kjørefeltet møter offentlig trafikkområde – gate med fortau.
- Fellesområder – lek, opphold (feltene FP, FPB-1 og FPB-2) skal planlegges samlet og gis en opparbeidelse hvor feltene ses i sammenheng. Feltene skal opparbeides ihht utomhusplan med stort innslag av vegetasjon og bearbeides terrengmessig innenfor koter angitt på plankartet. Beplantning i flere sjikt og terrengmessige tiltak skal tilpasses klimatiske forhold for å oppnå god skjermingseffekt med lesoner. Utformingen skal tilrettelegge for lek og opphold.
- Felt FPB-1 og felt FPB-2 kan benyttes til uteareal for barnehage i tilliggende boligfelt D1b-5 og D1b-6.

§ 11. Miljøhensyn
- Bærekraft i Bjørvika - Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP) skal legges til grunn for all planlegging og gjennomføring på Sørengutstikkeren. I tilegg skal vedlegg Miljøoppfølgingsprogram (MOP) datert 19.12.2008 spesielt utarbeidet for bebyggelsesplanen på Sørengutstikkeren følges.
- Oppdatert MOP kreves for alle nye tiltak på Sørengutstikkeren, og skal vedlegges hver søknad om

rammetillatelse. Dokumentet skal være juridisk bindende.
- Ved rammesøknad skal det dokumenteres hvordan energikravene i OMOP oppnås i form av regnskap for det enkelte prosjekts forbruk.
- Det skal etableres minigjenbruksstasjon som del av bebyggelsen i felt D1a.
- Det skal tilrettelegges for felles søppelhåndtering, fortrinnsvis søppelsug som skal betjenes fra offentlig trafikkområde; gate, fortau eller torg.
- Det skal legges til grunn at alle oppvarmede byggverk som oppføres innenfor områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige energikilder for Bjørvika dersom det kan dokumenteres at bruk av disse er energimessig og miljømessig likeverdige som fjernvarme.

§ 12. Dokumentasjon

Ved rammesøknader skal det dokumenteres og godkjennes:
- Soldiagram som viser sol- / skyggeforhold for felles- og private utearealer ihht planens bestemmelser.
- Vurdering av lokalklimatiske forhold og forslag til avbøtende tiltak.
- Dokumentasjon på sikring mot forkastning, utglidning og holdbarhet i eksisterende terreng og konstruksjoner.
- Konstruksjoner over og under vann for vern mot skipspåstøt innenfor planområdet.

Arealoversikt som redegjør for:
- Areal innenfor det aktuelle feltet i forhold til maks. areal BRA for feltene D1a og D1b samlet.
- Leilighetsfordeling innen feltet i forhold til bestemmelser om fordeling i området totalt.
- Forretningsareal innenfor feltet i forhold til maks. tillatt forretningsareal for felt som kan ha forretninger samlet.
- Areal innenfor samtlige tiltak i friområdene.

- I henhold til overordnede dokument: reguleringsbestemmelsene, Designhåndboken og Kulturoppfølgingsprogrammet skal det legges stor vekt på estetisk kvalitet og gis rom i planene for kunst som integrerte, frittstående eller temporære verk. Det skal redegjøres for kunst i Bebyggelseplaner (§ 4.2 reg.best.).

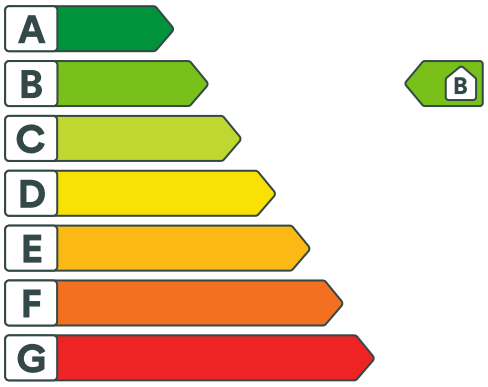
§ 13. Rekkefølgebestemmelser
- Før anleggstart innenfor planområdet skal det være foretatt innledende § 9-undersøkelser for avklaring av kulturlagsdybder, tykkelse og alderssammensetninger, samt prosess og ansvarsfordeling for videre arkeologiske arbeid. Tiltakshaver må ta kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid for bestilling av den innledende undersøkelsen.
- Alle friområder, fellesareal, trafikkområder og havnepromenaden skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tilliggende bebyggelse.
- Kanal felt (E10) samt søndre kanal skal etableres før midlertidig brukstillatelse gis for de siste byggefeltene som gir kanalen en tosidig bebyggelse.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 30.000m^2 bebyggelse innenfor byggefelt D1b-1-8, skal parken i D22 være opparbeidet i henhold til byggeplanen.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 600 boliger, skal den første barnehagen på 720m^2 være ferdigstilt. Før det gis brukstillatelse for ytterligere 600 boliger skal den andre barnehagen på 720m^2 ferdigstilles.
- Det skal etableres tilstrekkelig sikringstiltak mot skipspåstøt som skal ferdigstilles samtidig med tilgrensende boligbebyggelse og før midlertidig brukstillatelse gis.

enova

Energiattest



Adresse **Sørengkaia 33, 0194 OSLO**	
Dato for energimerking **23.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323549**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300386862**
Gårdsnummer **234**	Bruksnummer **102**
Seksjonsnummer **61**	Bruksenhetsnummer **H0305**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **97,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **97,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 405 kWh**



Sørengkaia 33, 0194 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Sørengkaia 33, 0194 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

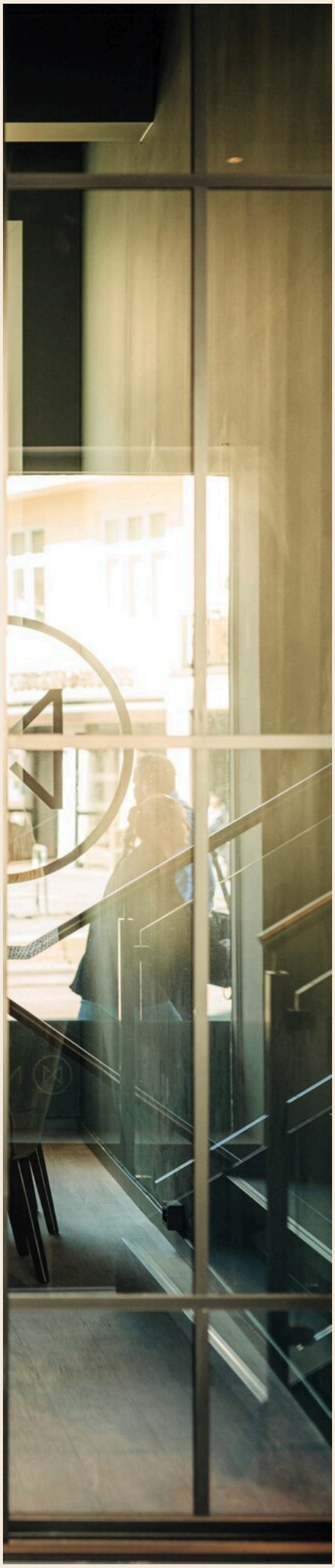
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0095/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sørengkaia 33 0194 OSLO
Matrikkel: Gnr 234, bnr 102, snr 61 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marthe Grønnslett

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bjørvika
m.gronnslett@nordvikbolig.no
453 95 315