NORDVIK

Sørengkaia 66

2 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sørengkaia 66

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Nabolagsprofil
20	Om boligen
32	Tilstandsrapport
54	Vedlegg
61	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 3-roms i 6. etg m/solrik balkong på hele 17m² | To bad | Felles takterrasse | Heis | Moderniseringsbehov | A-konto varme

Prisantydning	**7 800 000,-**
Omkostninger	**196 090,-**
Totalpris	**7 996 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 167,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Silje M. Johansen har gleden av presentere Sørengkaia 66!

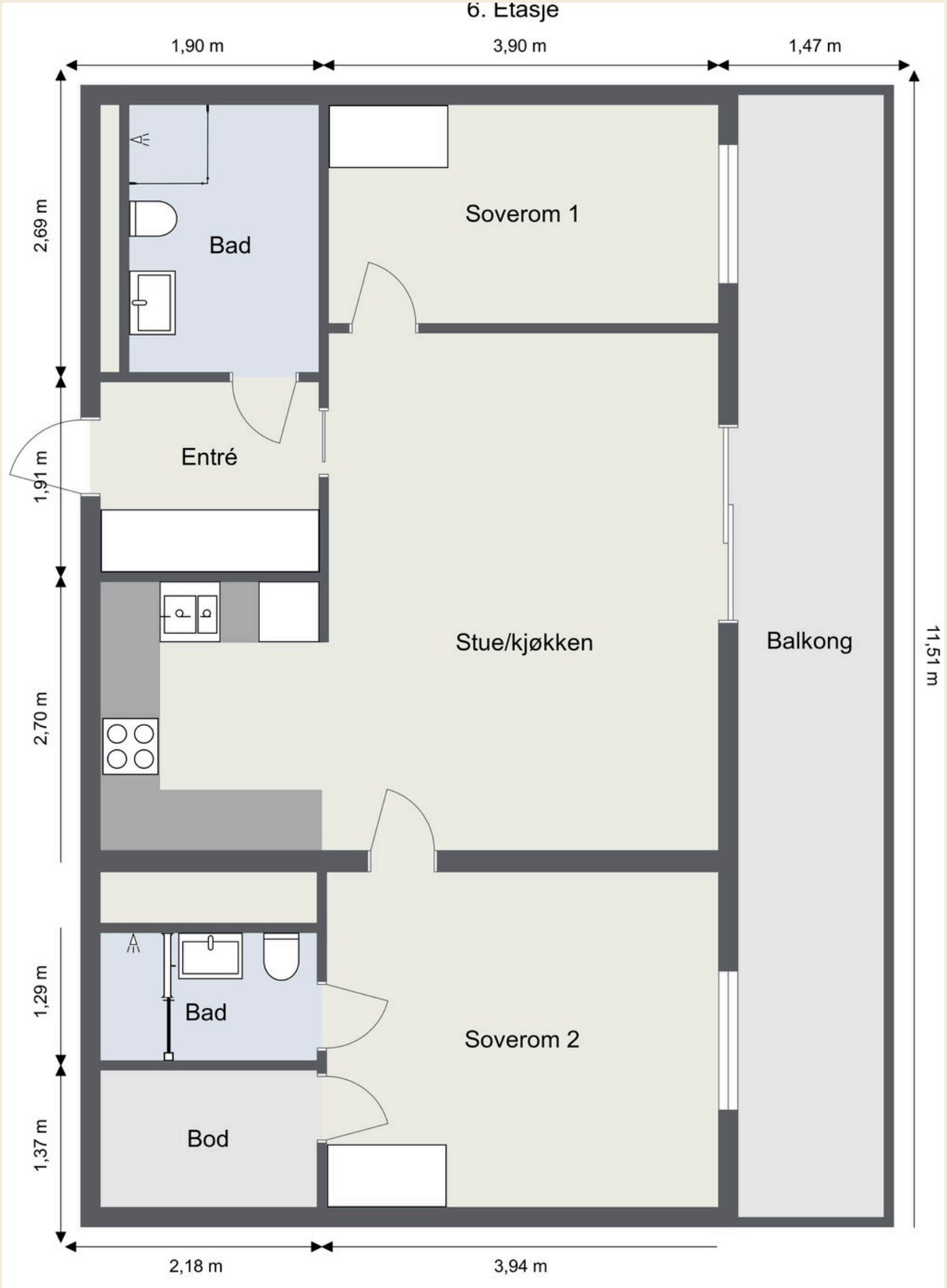
En moderne og lys 3-roms selveier i 6. etasje med stor balkong på ca. 17m². Boligen har en svært god planløsning med gode lysforhold, åpen stue/kjøkkenløsning, to gode soverom, innvendig bod og to bad. Her bor du urbant og eksklusivt med Barcode, Operaen, sjøbad, restauranter, trening og Oslo S rett utenfor døren.

Kort fortalt:

- Romslig og lys planløsning
- 2 sov og 2 bad
- Á-konto fjernvarme
- Flott felles takterrasse
- Nyere bygg fra 2012 m/heis
- Balansert ventilasjon
- Moderniseringsbehov
- En rekke restauranter, barer og kafeèr rett utenfor døren
- Sentral beliggenhet med "alt" av fasiliteter i nærområdet
- Gode kollektivmuligheter i nærheten
- Kun et par minutters gange til Oslo Sentralstasjon

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm












ARKET
CAFE
COOK
BOOK


ARKET
CAFE
COOK
BOOK





Her får du en stor balkong hvor du kan nyte solen og den gode overgangen mellom ute- og innerom.





Balkongen har god plass til flere sittegrupper, planter og grill.

Perfekt sted å samle venner og familie til sosiale sammenkomster.









Balkongen ligger vendt ut mot hyggelige og rolige omgivelser.



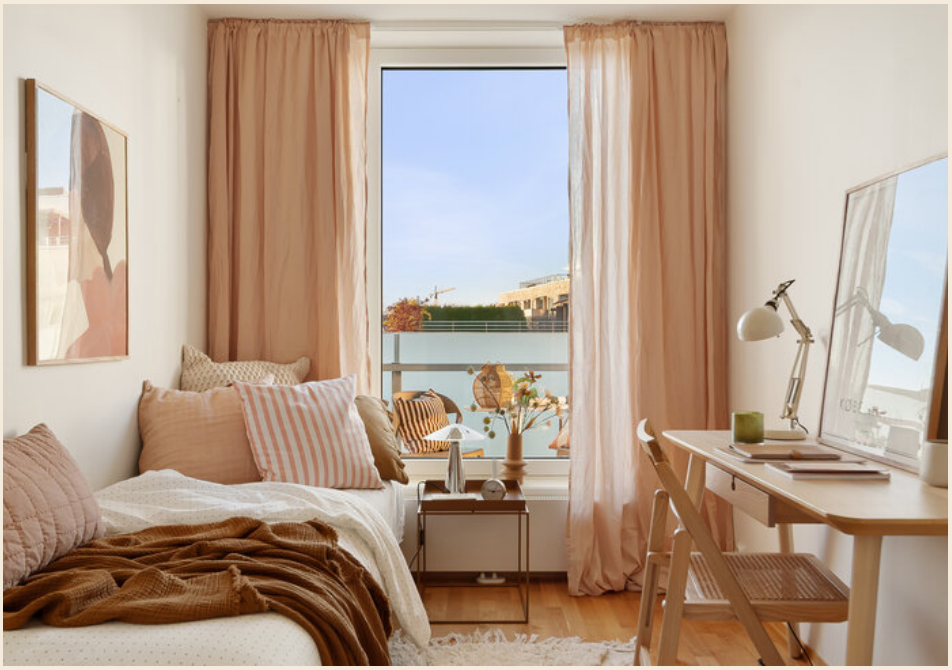



PICASSO



Lyst og fleksibelt soverom som byr på mange muligheter, enten man trenger barnerom, gjesterom eller kontor.





Rommet har plass til både seng, garderobe og øvrig møblement.

Den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse etter behov.



Romslig og moderne bad med flislagte overflater, downlights i taket og behagelig gulvvarme.





Innredningen består av servantskap, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er også opplegg for og plass til vaskemaskin.

Gjennom felleskostnadene betaler man et à konto-beløp for oppvarming og varmtvann.









Sørengkaia 66

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	4 min 3.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 2.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	7 min 3.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	8 min 3 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	23 min 1.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	22 min 1.8 km

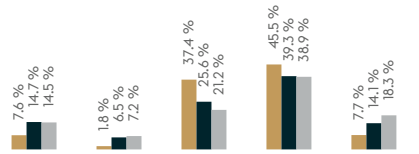
Offentlig transport

Sørenga Linje 85	4 min 0.4 km
Bjørvika Linje 13, 19	12 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.1 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Sørenga barnehage (0-5 år) 123 barn	1 min 0.1 km
Strekkoden barnehage (0-5 år) 52 barn	11 min 1 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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	16 min
Barry's Barcode	11 min
SATS Bjørvika	13 min

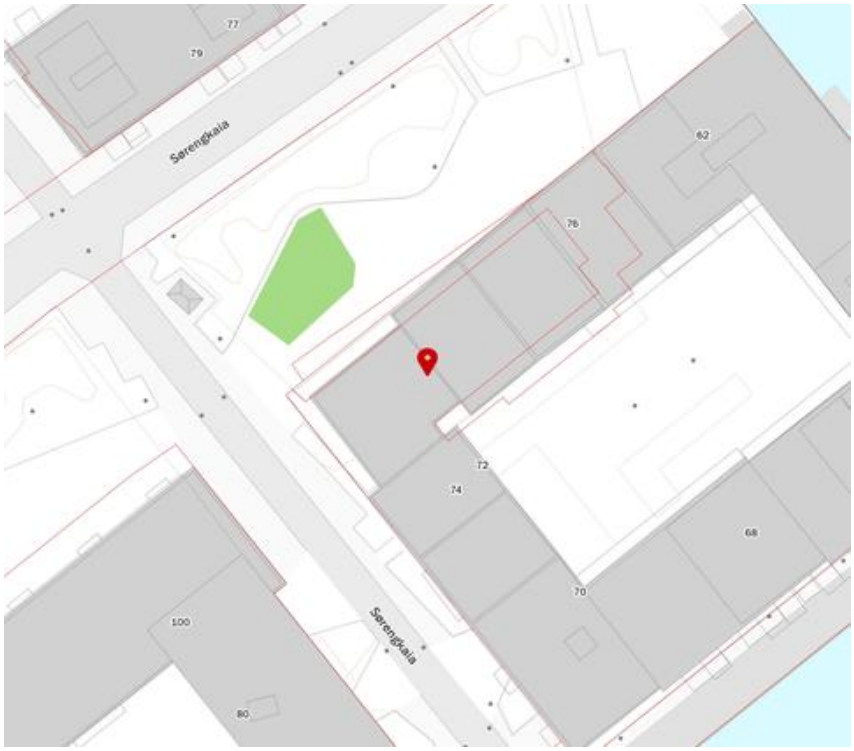
«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

— 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
34-0146/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sørengkaia 66, 0194 OSLO
Gnr 234, bnr 110, snr 112 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Inger Anne Sanders bo.

Kjøpesum og omkostninger
7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
195 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
196 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
209 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 996 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 009 090,- (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
2012

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 bad, 2 soverom og innvendig bod
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 17 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
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.

Bod i u1 merket med nr. B611 ble målt opp til ca. 4,88 m².

Innhold
Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, to bad, to soverom og innvendig bod.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5m².

Standard
Entré
Leiligheten ligger fint til i byggets 6. etasje med heisadkomst. Vel inne blir du møtt av en innbydende entré/gang som gir et godt førsteinntrykk. Plassen er godt utnyttet med et stort garderobeskap langs veggen, som gir gode oppbevaringsmuligheter og en praktisk løsning.

Stue
Hyggelig stue med flere vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en god planløsning med naturlige møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement. Stuen er malt i tidløse fargetoner som gir et godt utgangspunkt for å innrede etter egen smak og stil.

Fra stuen er det direkte utgang til en herlig nordvestvendt

balkong på ca. 17 m², hvor du kan nyte solen og den gode overgangen mellom ute- og innerom. Balkongen har god plass til flere sittegrupper og grill, og vender ut mot hyggelige og rolige omgivelser.

Kjøkken
Det praktiske og funksjonelle kjøkkenet fra Sigdal har hvite, glatte fronter, laminatbenkeplate og mosaikkfliser på bakveggen. Her er det rikelig med arbeidsflate samt skap og skuffer for oppbevaring. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Hvitevarer følger med, men funksjonen på disse er ukjent og det garanteres ikke at disse fungerer ved overtagelse. Over kokesonen er det kjøkkenventilator koblet til boligens mekaniske avtrekksanlegg.

Soverom 1, tilknyttet eget bad
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Et stort garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass. Fra soverommet er det direkte tilgang til eget bad, samt en praktisk innvendig bod som gir ekstra oppbevaringsplass og bidrar til en ryddig og oversiktlig hverdag.

Soverom 2
Lyst og fleksibelt soverom som byr på mange muligheter, enten du har behov for barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til både seng og garderobe, og den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse innredningen etter egne behov.

Bad 1
Romslig og moderne bad med flislagte overflater, downlights i taket og behagelig gulvvarme som bidrar til god komfort. Innredningen består av servantskap, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er også opplegg for og plass til vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under døren.

Bad 2, tilknyttet hovedsoverom
Pent og moderne bad med flislagte overflater, downlights i taket og behagelig gulvvarme som bidrar til god komfort. Badet er innredet med servant med underskap, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjnisje med svingbar glassdør. Badet har mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under døren.

Innvendige overflater
Gulv: Fliser på begge badene og parkett i øvrige rom.
Tak: Metallplatehimling med innfelte downlights på begge badene. Senket, malt gipshimling i entré og på kjøkken, med innfelte downlights i entréen. Malte, glatte overflater i øvrige rom.
Vegger: Fliser på begge badene og malte, glatte overflater i øvrige rom.

Parkering
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:

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
- "Ja."
Selges eiendommen som et dødsbo?
- "Ja."
Har du kjennskap til eiendommen?
- "Nei"

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja, hvitevarer av eldre dato, og usikker om disse fungerer slik de skal. Bytte må påregnes. Eiendom selges på vegne av et dødsbo som ikke har bebodd eiendommen og som ikke har kjennskap til denne.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Håkon Hosle

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:
Boligblokk på åtte etasjer samt underetasje og kjeller.
Den bærende konstruksjonen er oppført i betong, og etasjeskillene består av armert betong.
Fasaden er forblendet med aluminiumsplater. Bygningen har flatt tak tekket med takpapp/membran.
Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.
Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2012.
Entrédør med kikkehull som er brann og- lydklassifisert type b30/40db.
Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2012.

Elektrisk anlegg:
Boligen selges via arvinger og selger besitter ikke førstehånds informasjon om boligens strømnett. Spørsmål er derfor ikke besvart.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod. Det foreligger samsvarserklæring på nyanlegg utført av EDA Elektro Data Romerike AS datert 27.11.2012.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Kjøkken > 6. Etasje > Stue/kjøkken > Gulv kjøkken:
Ved kontroll under oppvaskkummen, bak kjøkkeninnredningen, registreres det noe vann langs gulvet. Det ble ikke påvist fuktskader i parketten ved befaringen. Det var imidlertid ikke mulig å fastslå hvor vannet kom fra.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å holde området under oppsyn og kontrollere om det oppstår ytterligere vannansamling. Dersom forholdet vedvarer eller gjentar seg, anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsaken og eventuelt behov for utbedring.

- Våtrom > 6. Etasje > Bad/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk:
*Det registreres at det ikke er synlig membranoppbrett ved dørterskelen. Dette vurderes som et avvik fra kravene i TEK17 § 13-15, hvor våtrommets vanntette sjikt skal være utført slik at lekkasjevann ikke trenger inn i konstruksjoner. Det vanntette sjiktet skal føres minimum 25 mm over overkant slukrist ved alle ytterkanter og minimum 15 mm ved terskel.
Det presiseres at avviket gjelder manglende synlig membranoppbrett ved dørterskelen. Membranens utførelse og eventuelle oppbrett kunne ikke verifiseres visuelt ved befaringen. Det kan derfor ikke utelukkes at membranoppbrett er etablert, men løsningen er ikke dokumentert eller synliggjort.
Risikoen er at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut ved terskelen og føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak
*Manglende synlig membranoppbrett ved dørterskelen medfører risiko for kapillært fuktopptak og vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan føre til fukt- og vannskader over tid. Dersom membranoppbrett ikke er etablert i henhold til gjeldende krav, kan våtrommets evne til å hindre vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner være redusert.
Tilstandsgraden er satt grunnet manglende påvist membranoppbrett ved dørterskel.

- Våtrom > 6. Etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning:
Det registreres svelling i nedre del av skapfronten på servantskapet, sannsynligvis som følge av fuktpåvirkning. Forholdet vurderes i hovedsak å være av kosmetisk betydning.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å begrense fuktbelastningen og overflatebehandle området med egnet våtromssystem for og forlenge levetiden og begrense videre skadeutvikling.
Tilstandsgraden er satt grunnet svelling i nedre del av skapfront.

- Våtrom > 6. Etasje > Bad/WC 2 (soverom) > Overflater gulv:
Det registreres lokalt noe begrenset fall i dusjsonen, med en høydeforskjell på ca. 3–5 mm fra hjørnene til toppen av slukristen.
Konsekvens/tiltak
Begrenset fall kan medføre at vann blir stående lokalt i dusjsonen, fremfor å renne direkte mot sluket. Det anbefales å følge med på eventuell vannansamling ved bruk av dusjen.
Tilstandsgraden er satt grunnet begrenset fall lokalt i dusjsone.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank:
Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

- Våtrom > 6. Etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak
Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker. Det anbefales å følge baderommet opp med tanke på tegn til fukt, lukt, misfarging eller andre indikasjoner på skade. Dersom det oppstår mistanke om fuktpåvirkning, bør det foretas nærmere undersøkelser, eventuelt ved annen egnet metode eller ved åpning av konstruksjonen.

- Våtrom > 6. Etasje > Bad/WC 2 (soverom) > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker. Det anbefales å følge baderommet opp med tanke på tegn til fukt, lukt, misfarging eller andre indikasjoner på skade. Dersom det oppstår mistanke om fuktpåvirkning, bør det foretas nærmere undersøkelser, eventuelt ved annen egnet metode eller ved åpning av konstruksjonen.

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.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

I forbindelse med utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme på begge bad ellers radiatorovner.
Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann

Boligen har balansert ventilasjon.

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

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk er ukjent.

Fjernvarme som avregnes årlig via ISTA.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 167,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 22.10.26 utgjør kr. 5.167,00,- pr md.
Herav:
- Akonto fjernvarme: 1.704,00,-
- Felleskost bolig: 2.879,00,-
- BREDBÅND/TV: 584,00,-

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet 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
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sørenga 3 Sameie, orgnr. 999291759

Om sameiet
Sørenga 3 sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 999291759.

Sameiet består av 127 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 110 bnr. 234 i Oslo kommune. Seksjon 1 og 21 er regulert til næringsformål og seksjon 2 til og med seksjon 20 samt seksjon 22 til 129 er regulert til boligformål. Adresse iht. til adressevedtak fra Oslo kommune er Sørengkaia 60 til 76.

Styrets arbeid:
Styret valgte norgespris på strøm og fjernvarme for sameiet. Besparelsen på fjernvarme går direkte på den enkelte sameier. Samlet besparelse på fjernvarme var beregnet til å bli ca. kr 250.000,- i 2026, men hvis vi ser på energiprisene hittil i år, så vil nok besparelsen bli større.

Vedlikeholdsplan
Styret har hatt en gjennomgang av bygget sammen med en konsulent fra OBOS, og han vil sette opp en vedlikeholdsplan for oss. Dette vil hjelpe styret å budsjettere vedlikehold fremover.

Vedlikehold/oppgradering
Følgende vedlikehold er planlagt/bestilt for inneværende år.
*Wireskift på heis i nr 66. Denne heisen er helt klart mest belastet og så levetiden på wiren til denne heisen er kortere enn heisen i de oppgangene.
*Nedre del av veggene i garasjen er skadet av saltinnslag. Dette vil bli reparert i løpet av året. Styret vil vurdere om det må legges et beskyttelsesbelegg på hele gulvet i garasjen. Gulvet i garasjen er en bærende konstruksjon og saltinnslag vil kunne angripe armeringsjern i gulvet og redusere bæreevnen over tid.
*Styret har bestemt å oppgrader SD-anlegget. Dette er et system som overvåker de tekniske installasjonene i bygget. Det fungerer ikke tilfredsstillende i dag. Styret ønsker blant annet at alarmer skal gå direkte til styrets mobiltelefoner slik at vi kan reager raskere hvis hendelser oppstår utenfor kontortid og i helger.
*Vi hadde stopp på pumper i den ene kloakkummen i april. Dette på grunn av at begge pumpene var tettet med kluter. Vi vil montere en enkel rist under inntaksrøret slik at vi fanger opp ting som kan stoppe pumpene. Vi oppfordrer allikevel på sterkest at kluter og lignende ikke skal kastes i toalettet.
*Styret har bestilt automatisk vanning til kassene som er på østsiden av bygget. Vi har også bestilt passende beplantning til disse kassene.
*Treplattingene på takhager og terrasser er sameiers ansvar og vedlikeholde.
*Treveggene ut mot atriet er sameiets ansvar, og disse må skiftes i nærmeste framtid.
*Vi har renset postkassene for limrester, og satt på skilt med H-nummer og «Reklame nei takk». Skjemmende lapper som teipes på postkassene vil bli fjernet. Beboere må bestille navneskilt som passer til postkassene

Under årsmøte 2026 ble det tatt opp forslag om oppussing av fellesområdet. Forslaget ble ikke vedtatt, da styret er i gang med å utarbeide en vedlikeholdsplan. Prioritering av de forskjellige tiltak vil bli tatt med hensyn på viktighet og kostnad.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskapet.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 34 859,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 501 560,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 5 556,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser, se vedlagt husordensregler.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 86766752

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 435 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. Tomtestørrelsen er hentet fra seeiendom.no

Adkomst
Enkel adkomst for bil via avkjøringen mot Sørenga. Kommer du med buss, kan du ta buss 85 som stopper på Sørenga, kun få meter i fra leiligheten. Kommer du til fots anbefales det å gå over Operaen, og ut på den lille utstikkeren. Bruk gangbroen på vannet rett over til Sørenga. I tillegg kan man benytte bysykkel, som og har nyetablert sykkelstativ på Sørenga.

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt under felles annonserte visninger. For ytterligere informasjon se kart eller sjekk: www.ruter.no for oversikt over kollektivtransport.

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 er et svært spennende område med enestående beliggenhet. På Sørengautstikkeren bor du med sjøen på tre sider, sentralt i byen og samtidig rolig. Ytterst ligger Sørenga sjøbad. Fra utstikkeren har du utsyn ut mot Oslofjorden, inn mot Operaen og Barcode (Operakvarteret) og til sidene mot Holmenkollåsen, Akershus festning, Hovedøya, Middelalderparken og Ekebergåsen.

Sørenga er et nyere og spennende boligområde med kort vei til sjø, skog og bylivet. Havneområdet i Oslo er i dag inne i en historisk forvandling og bindes sammen av den nyåpnete havnepromenaden på 9 km - fra Bygdøy til Grønlia under Ekeberg. Bjørvika er et prestisjeprosjekt som er inne i en rask utvikling. En helt ny bydel med flere spennende byggeprosjekter reiser seg. Sørenga ligger nær det som er i ferd med å bli byens nye kultursentrum med Operaen, det nye Munchmuseet og Deichmanske bibliotek. Samtidig ligger det nær offentlig kommunikasjon, tog og flytog.

Det er et økende antall fasiliteter og servicetilbud som blant annet serveringssteder. Alle har uteservering med kveldssol og utsikt mot fjorden. Den Norske Turistforening har etablert et aktivitetssenter med bl.a. kajakkutleie og buldrevegg. Dagligvarehandelen kan i dag gjøres ved bl.a. Rema 1000 (åpent 6 dager i uken) og Coop Prix Sørenga (åpent 07-23, 7 dager i uken). Sørenga har også to populære barnehager. Kort vei til Sats Elixia Bjørvika og andre servicetilbud. Det er kort vei til Oslo S med alle kollektivmuligheter.

Skoler og barnehager
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 ferdigattest for eiendommen datert 19.11.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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 70 - mulig ulovlig bruk av seksjoner regulert til bolig til mulig hotelldrift

Saksnummer: 2025/04712 - Ulovlighetssak
Pålegg om opphør av bruk - Sørengkaia 70, datert 20.08.26

Pågående plansaker i området:

LOENGA FELT D5 - D5 - D7. GNR. 234 BNR.101.
Hensikten er å avklare rammene for utvikling av Felt D5, samt å legge til rette for en omregulering av Rostocgata gjennom Lohavn.
Saksnr: 201610264 / 2025/06904
15.09.2026 - Planforslag til politisk behandling - alternativ 2
Byrådsavdeling for byutvikling foreslår å omregulere en del av Lohavn. Innenfor felt D5 foreslås det en bebyggelse på 6 etasjer (kotehøyde +33,5) med næring, avfallssugsentral og utadrettet virksomhet i 1. etasje samt et åpent torg mot gatekrysset Rostockgata/Sørengkaia. Loallmenningen foreslås regulert til park og rekreative areal med tilgang til fjorden, havnepromenade og Losæter med bakehus og dyrkningsareal som permanent anlegg. Rostockgata foreslås regulert som 20 – 22,5 meter bred vei med busstrasé, busstopp, sykkelvei og gangvei. Planforslaget er koordinert med detaljreguleringsplanen for felt D2 (saksnr 201610265, vedtatt i bystyret 25.01.2023) for utvidelse av areal for skole og dermed omlegging av Rostockgata. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

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:

301/234/110/112:
02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Best. om adkomstrett
gjelde gangvei - åpen for allmenheten
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:104 Snr:1 TIL
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:104 Snr:117
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:107
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2017 - Dokumentnr: 736307 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:2
Rett til å bruke inn/utkjøringsrampe, inkludert porter til parkeringsanlegget.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:102 Snr:1 TIL
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:102 Snr:222
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:1 TIL
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:104 Snr:1 TIL
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:104 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105 Snr:1 TIL
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:107 Snr:1 TIL
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:107 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:1 TIL
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:1 TIL
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:120
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 - Urådighet
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 534 bnr. 21 og gnr. 234 bnr. 110. Disse begrensningene gjelder ikke for de enkelte seksjonene på gnr. 234 bnr. 110. Bestemmelsen gjelder fram til eiendommene er sammenslått.
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2012 - Dokumentnr: 798051 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 112
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/9757

22.05.2017 - Dokumentnr: 534415 - Reseksjonering
Snr: 112
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/9765

Rettigheter i annen eiendom:
16.09.2013 - Dokumentnr: 779597 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:1 TIL
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:120
Gangvei for allmennheten
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2015 - Dokumentnr: 502121 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105 Snr:1 TIL
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105 Snr:127
Kjøreatkomst, gangatkomst, lek/opphold, bruksrett til regulert fellesareal
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
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.

Hvitevarer på kjøkken fungerer ikke optimalt og vil ikke garanteres at funker ved overtagelse.

Det har blitt utført en fullstendig flyttevask før styling og foto, boligen vil ikke bli ytterligere vasket før en overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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. 78 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport inkl. målbar plantegning ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 163 900,- 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. 3 900,-.

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 26. oktober 2026

Ansvarlig megler
Silje Marie Johansen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

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

Boligbygg med flere boenheter

Sørengkaia 66, 0194 OSLO

OSLO kommune

gnr. 234, bnr. 110, snr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14138-2364 **Eiendomsverdi ref nr:** UX4361

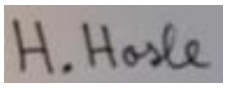
Foretak: TAKSTPARTNER HOSLE AS **Vår ref:** Håkon Hosle

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.

Takstpartner Hosle AS



Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget omfatter en tilstandsanalyse av en treroms selveierleilighet beliggende i 6. etasje i Sørengkaia 66, Gamle Oslo, Oslo. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med alders- og bruksrelatert slitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av generelt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Bod og parkering: Boligen disponerer én kjellerbod. Gate/-beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

Boligen selges av arvinger som ikke besitter førstehåndskunnskap om leiligheten. Det foreligger derfor begrenset informasjon om boligens historikk, tidligere utførte arbeider og tekniske tilstand utover det som er avdekket ved befaring av tilgjengelige og kontrollerbare områder. Opplysninger om forhold som ikke har vært mulig å undersøke eller verifisere, er derfor begrenset.

For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen er oppført i 2012 og i henhold til byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Eiendommen er vurdert ut fra den stand den hadde på besiktigelsesdagen. Tilstandsanalysen er utført på nivå 1, basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Selv om det foreligger tilstandsrapport, fritar dette ikke kjøper fra å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen før kjøp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk på åtte etasjer samt underetasje og kjeller. Den bærende konstruksjonen er oppført i betong, og etasjeskillene består av armert betong. Fasaden er forblendet med aluminiumsplater. Bygningen har flatt tak tekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2012.

Entrédør med kikkehull som er brann og- lydklassifisert type b30/40db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2012.

Adkomst fra stue til en nord/- vestvendt balkong på ca. 17 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Gulv: Overflater er belagt med fliser på begge baderom ellers parkett i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

Innvendige overflater:

Tak: Overflater belagt med metallpaltehimling med innfelte downlights på begge baderom, senket, malt gisphimling i entre og på kjøkken hvorav entre med innfelte downlights ellers malte glatte flater i øvrige rom.

Vegger: Overflater belagt med fliser på begge baderom ellers malte glatte flate i øvrige rom.

Etasjeskillene er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 4 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 12 mm gjennom hele rommet.

På soverom nr. 2 er det målt en høydeforskjell på ca. 5 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom hele rommet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Innvendig har boligen glatte formpressede dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

Det ble ikke opplyst om eller påvist forhold relatert til skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten ved befaring.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 6. Etasje › Bad/WC
Prefabrikert Baderomskabin produsert og levert av Contech AS (Tg20083).

Det foreligger FDV dokumentasjon på Contech baderomsmoduler med en teknisk godkjenning fra sintef Tg20083. Denne er lagt til grunn for kontrollen.

Overflater er belagt med folierte takplater med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 20 mm med en avstand på 236 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 10 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Nyere stålsluk med klemring og fast Slukrist i gulv.

Det ble ikke registrert synlig membran i sluket eller synlig membranoppbrett ved dørterskelen. Dette innebærer ikke nødvendigvis at membran mangler, men at membranløsningen ikke var tilgjengelig for visuell kontroll ved befaringen.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med underskap, speil med sidelys, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 9 mm.

Badet er en prefabrikert baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør.
Utslag med normale verdier.

Våtrom › 6. Etasje › Bad/WC 2 (soverom)
Prefabrikert Baderomskabin produsert og levert av Contech AS.

Det foreligger FDV dokumentasjon på Contech baderomsmoduler med en teknisk godkjenning fra sintef Tg20083. Denne er lagt til grunn for kontrollen.

Overflater er belagt med folierte takplater med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 23 mm med en avstand på 176 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 3-5 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Nyere stålsluk med klemring og fast Slukrist i gulv.

Det ble ikke registrert synlig membran i sluket eller synlig membranoppbrett ved dørterskelen. Dette innebærer ikke nødvendigvis at membran mangler, men at membranløsningen ikke var tilgjengelig for visuell kontroll ved befaringen.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med underskap, speil med sidelys, vegghengt klosett, dusjnisje med svingbar glassdør.

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 10 mm.

Badet er en prefabrikert baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør.
Utslag med normale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fabrikklakkerte skapfronter, laminat benkeplate med mosaikkfliser på bakvegg, 1 1/2 oppvaskkum, ventilator og frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.

Vedlikehold o.l.
Hvitevarene er ikke funksjonstestet av takstmannen. Arvingene opplyser at det er usikkert om hvitevarene fungerer som de skal. Det tas derfor et spesifikt forbehold om hvitevarenes funksjon og tilstand.

Fritt vann langs parkettgulv under kjøkkeninnredningen.

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator koblet til boligens mekaniske avtrekksanlegg. (Flexit).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det registreres et plastbasert rør-i-rør-system med to fordelerskap, ett på hvert bad. Fordelerskapene er plassert i taket på badene. Hovedstoppekranene er plassert i fordelerskapet på hovedbadet ved entréen, og funksjonen ble testet med tilfredsstillende resultat.

Avløpsrør av nyere støpejern synlig under oppvaskkum på kjøkken. Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har ballansert ventilasjon.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger av luftmengde i leiligheten.

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er

Beskrivelse av eiendommen

plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme på begge bad ellers radiatorovner.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

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.

Boligen selges via arvinger og selger besitter ikke førstehånds informasjon om boligens strømnett. Spørsmål er derfor ikke besvart.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod. Det foreligger samsvarserklæring på nyanlegg utført av EDA Elektro Data Romerike AS datert 27.11.2012.

Leiligheten har sentralt brannvarslingsanlegg, brannslokningsapparat og sprinkleranlegg.
Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at rømning og øvrige forhold omfattet av byggesaken er godkjent av bygningsmyndighetene. Forholdene er ikke etterkontrollert eller verifisert av takstmannen ved befaring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

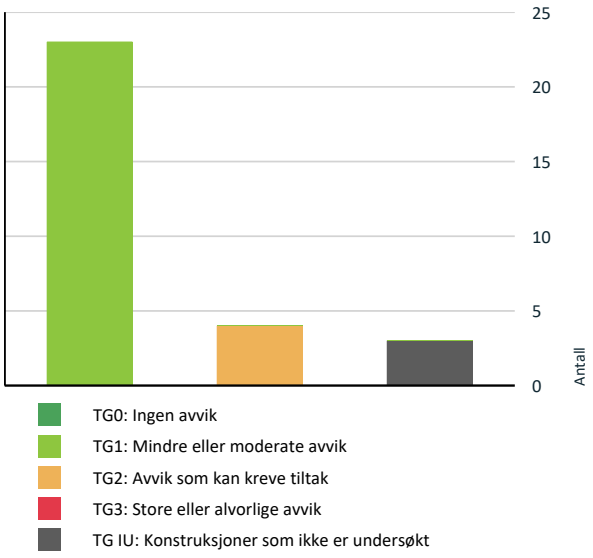
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad/WC 2 (soverom) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 6. Etasje > Stue/kjøkken > Gulv kjøkken	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad/WC 2 (soverom) > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk på åtte etasjer samt underetasje og kjeller. Den bærende konstruksjonen er oppført i betong, og etasjeskillene består av armert betong. Fasaden er forblendet med aluminiumsplater. Bygningen har flatt tak tekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2012.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med kikkehull som er brann og- lydklassifisert type b30/40db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2012.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Adkomst fra stue til en mord/- vestvendt balkong på ca. 17 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er belagt med:

Gulv: Overflater er belagt med fliser på begge baderom ellers parkett i øvrige rom.

Boligen selges av arvinger som ikke har inngående kjennskap til leiligheten, og som derfor har begrenset informasjon om boligens historikk, utførte arbeider og tekniske forhold. Opplysninger i tilstandsrapporten er basert på tilgjengelig dokumentasjon, informasjon fra selger og observasjoner gjort ved befaring.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater:

Tak: Overflater belagt med metallpaltehimling med innfelte downlights på begge baderom, senket, malt gisphimling i entre og på kjøkken hvorav entre med innfelte downlights ellers malte glatte flater i øvrige rom.

Vegger: Overflater belagt med fliser på begge baderom ellers malte glatte flate i øvrige rom.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 4 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 12 mm gjennom hele rommet.

På soverom nr. 2 er det målt en høydeforskjell på ca. 5 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom hele rommet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte formpressede dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke opplyst om eller påvist forhold relatert til skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten ved befaring.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Prefabrikert Baderomskabin produsert og levert av Contech AS (Tg20083).

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger FDV dokumentasjon på Contech baderomsmoduler med en teknisk godkjenning fra sintef Tg20083. Denne er lagt til grunn for kontrollen.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er belagt med folierte takplater med innfelte downlights og flislagte veggflater.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 20 mm med en avstand på 236 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 10 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Nyere stålsluk med klemring og fast Slukrist i gulv.

Det ble ikke registrert synlig membran i sluket eller synlig membranoppbrett ved dørterskelen. Dette innebærer ikke nødvendigvis at membran mangler, men at membranløsningen ikke var tilgjengelig for visuell kontroll ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det registreres at det ikke er synlig membranoppbrett ved dørterskelen. Dette vurderes som et avvik fra kravene i TEK17 § 13-15, hvor våtrommets vanntette sjikt skal være utført slik at lekkasjevann ikke trenger inn i konstruksjoner. Det vanntette sjiktet skal føres minimum 25 mm over overkant slukrist ved alle ytterkanter og minimum 15 mm ved terskel.

Det presiseres at avviket gjelder manglende synlig membranoppbrett ved dørterskelen. Membranens utførelse og eventuelle oppbrett kunne ikke verifiseres visuelt ved befaringen. Det kan derfor ikke utelukkes at membranoppbrett er etablert, men løsningen er ikke dokumentert eller synliggjort. Risikoen er at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut ved terskelen og føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Manglende synlig membranoppbrett ved dørterskelen medfører risiko for kapillært fuktopptak og vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan føre til fukt- og vannskader over tid. Dersom membranoppbrett ikke er etablert i henhold til gjeldende krav, kan våtrommets evne til å hindre vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner være redusert.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende påvist membranoppbrett ved dørterskel.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredningen er bestående av servant med underskap, speil med sidelys, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det registreres svelling i nedre del av skapfronten på servantskapet, sannsynligvis som følge av fuktpåvirkning. Forholdet vurderes i hovedsak å være av kosmetisk betydning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å begrense fuktbelastningen og overflatebehandle området med egnet våtromssystem for og forlenge levetiden og begrense videre skadeutvikling.

Tilstandsgraden er satt grunnet svelling i nedre del av skapfront.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 9 mm.

6. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er en prefabrikert baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker. Det anbefales å følge baderommet opp med tanke på tegn til fukt, lukt, misfarging eller andre indikasjoner på skade. Dersom det oppstår mistanke om fuktpåvirkning, bør det foretas nærmere undersøkelser, eventuelt ved annen egnet metode eller ved åpning av konstruksjonen.

Tilstandsrapport





6. ETASJE > BAD/WC 2 (SOVEROM)

Generell

Beskrivelse

Prefabrikert Baderomskabin produsert og levert av Contech AS.

6. ETASJE > BAD/WC 2 (SOVEROM)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger FDV dokumentasjon på Contech baderomsmoduler med en teknisk godkjenning fra sintef Tg20083. Denne er lagt til grunn for kontrollen.

6. ETASJE > BAD/WC 2 (SOVEROM)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er belagt med folierte takplater med innfelte downlights og flislagte veggflater.

6. ETASJE > BAD/WC 2 (SOVEROM)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 23 mm med en avstand på 176 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 3-5 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

• Det registreres lokalt noe begrenset fall i dusjsonen, med en høydeforskjell på ca. 3–5 mm fra hjørnene til toppen av slukristen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset fall kan medføre at vann blir stående lokalt i dusjsonen, fremfor å renne direkte mot sluket. Det anbefales å følge med på eventuell vannansamling ved bruk av dusjen.

Tilstandsgraden er satt grunnet begrenset fall lokalt i dusjsone.

6. ETASJE > BAD/WC 2 (SOVEROM)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Nyere stålsluk med klemring og fast Slukrist i gulv.

Det ble ikke registrert synlig membran i sluket eller synlig membranoppbrett ved dørterskelen. Dette innebærer ikke nødvendigvis at membran mangler, men at membranløsningen ikke var tilgjengelig for visuell kontroll ved befaringen.

6. ETASJE > BAD/WC 2 (SOVEROM)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Baderomsinnredningen er bestående av servant med underskap, speil med sidelys, vegghengt klosett, dusjnisje med svingbar glassdør.

6. ETASJE > BAD/WC 2 (SOVEROM)

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 10 mm.

6. ETASJE > BAD/WC 2 (SOVEROM)

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Badet er en prefabrikert baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker. Det anbefales å følge baderommet opp med tanke på tegn til fukt, lukt, misfarging eller andre indikasjoner på skade. Dersom det oppstår mistanke om fuktpåvirkning, bør det foretas nærmere undersøkelser, eventuelt ved annen egnet metode eller ved åpning av konstruksjonen.

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fabrikklakkerte skapfronter, laminat benkeplate med mosaikkfliser på bakvegg, 1 1/2 oppvaskkum, ventilator og frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.

Vedlikehold o.l.
Hvitevarene er ikke funksjonstestet av takstmannen. Arvingene opplyser at det er usikkert om hvitevarene fungerer som de skal. Det tas derfor et spesifikt forbehold om hvitevarenes funksjon og tilstand.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Gulv kjøkken**

Beskrivelse

Fritt vann langs parkettgulv under kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Ved kontroll under oppvaskkummen, bak kjøkkeninnredningen, registreres det noe vann langs gulvet. Det ble ikke påvist fuktskader i parketten ved befaringen. Det var imidlertid ikke mulig å fastslå hvor vannet kom fra.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å holde området under oppsyn og kontrollere om det oppstår ytterligere vannansamling. Dersom forholdet vedvarer eller gjentar seg, anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsaken og eventuelt behov for utbedring.



6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator koblet til boligens mekaniske avtrekksanlegg. (Flexit).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det registreres et plastbasert rør-i-rør-system med to fordelerskap, ett på hvert bad. Fordelerskapene er plassert i taket på badene. Hovedstoppekranene er plassert i fordelerskapet på hovedbadet ved entréen, og funksjonen ble testet med tilfredsstillende resultat.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av nyere støpejern synlig under oppvaskkum på kjøkken.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ballansert ventilasjon.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger av luftmengde i leiligheten.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme på begge bad ellers radiatorovner.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

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

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.

Boligen selges via arvinger og selger besitter ikke førstehånds informasjon om boligens strømnett. Spørsmål er derfor ikke besvart.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod. Det foreligger samsvarserklæring på nyanlegg utført av EDA Elektro Data Romerike AS datert 27.11.2012.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har sentralt brannvarslingsanlegg, brannslokningsapparat og sprinkleranlegg.
Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at rømning og øvrige forhold omfattet av byggesaken er godkjent av bygningsmyndighetene.
Forholdene er ikke etterkontrollert eller verifisert av takstmannen ved befaring.

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

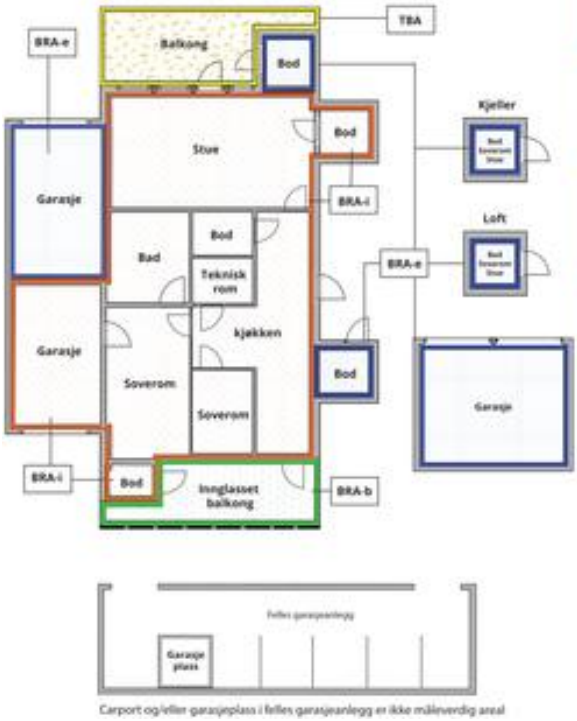
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	70			70	17
Underetasje		5		5	
SUM	**70**	**5**			**17**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/wc, bad/wc 2 (soverom), soverom, soverom 2, bod		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Bod i u1 merket med nr. B611 ble målt opp til ca. 4,88 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
15.10.2026	Håkon Hosle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	110		112	3435 m²	opplysninger er hentet fra Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Sørengkaia 66

Hjemmelshaver
Sander Inger Anne (BO)

Kommentar
Gjeld og formue er opplyst fra forretningsfører.

Eierandel
71 / 9765

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Treroms selveierleilighet beliggende i 6. etasje i en bygning over åtte etasjer samt underetasje og kjeller. Leiligheten består av entré, to bad/WC, to soverom, innvendig bod, kjøkken og stue med åpen løsning, med utgang til nordvestvendt balkong.

Innvendig standard
Innvendige overflater er belagt med malte glatte flater og parkettgulv. Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fabrikklakkerte skapfronter og laminat benkeplate. Begge baderom er flislagt med gulvvarme. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med alders- og bruksrelatert slitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av generelt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Bod og parkering
Boligen disponerer én kjellerbod. Gate/- beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

Sameiet
Sørenga 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999 291 759, og ligger i bydel Gamle Oslo, i Oslo kommune. Sameiet består av 129 boliger fordelt på adressene: Sørengkaia 60-76 (partallsnumre). Gårds- og bruksnummer: 234 / 110.

Beliggenhet og uteområder
Leiligheten ligger sentralt på Sørenga i et moderne boligområde med kort avstand til dagligvareforretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til Bjørvika og Oslo sentrum med et variert utvalg av butikker, kultur- og underholdningstilbud. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter med umiddelbar nærhet til fjorden, Havnepromenaden og Sørenga sjøbad. Det er også kort vei til Ekebergparken og Middelalderparken med grøntområder og turveier. Kollektivtilbudet er godt med buss i nærområdet, samt tog, T-bane og trikk fra Oslo S og Jernbanetorget, som gir enkel forbindelse til øvrige deler av byen. Sameiets bakgård er opparbeidet med teglsteinsbelegg, beplantning, plantekasser og sittegrupper. Sameiet har også felles takterrasse med sjøutsikt og gode solforhold, samt felles sykkel- og kajakkrom.

Øvrige opplysninger
Nærmere opplysninger om sameiets rehabiliteringshistorikk henvises det til årsberetning eller kontakt med styret. Det anbefales at kjøper setter seg inn i sameiets vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold underlagt bygningsetaten. Utover dette er det ikke opplyst om spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med ved befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86766752.			

Kommentar
Fellespolise for sameie. Den enkelte boligeier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Finnes ikke da leiligheten selges av arvinger som ikke besitter førstehånds informasjon om boligen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Inhentet informasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt.	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Tilsendt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde

Forutsetninger

en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linn Elisabeth Drejer-dølvik	9578-5999-4-1596530	2026-10-26 17:31:16

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
26. okt. 2026

Oppdragsnummer
34-0146/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørengkaia 66, 0194 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Linn Elisabeth Drejer-Dølvik

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mai 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Inger Anne Sanders d-bo

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Inger Anne Sanders

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

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

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Hvitevarer av eldre dato, og usikker om disse fungerer slik de skal. Bytte må påregnes. Eiendom selges på vegne av et dødsbo som ikke har bebodd eiendommen og som ikke har kjennskap til denne.

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: 34-0146/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Linn Elisabeth Drejer-dølvik	**2026-10-26**

Identifikasjon

bankID Linn Elisabeth Drejer-dølvik

Signicat

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

Nordvik Bjørvika
v/Silje Marie Johansen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: s.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0146/26 . Vår ref.: 5775-1-112 Dato: 22.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sørenga 3 Sameie
Organisasjonsnr:	999291759
Seksjonseier:	Sander (bo), Inger Anne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	112
Adresse:	Sørengkaia 66, 0194 OSLO
Seksjonsnummer:	112
Gnr.	234
Bnr.	110

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86766752.
- 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.

Energiavregningen for 2025 (ISTA) avregnes sammen med felleskostnadene for juni.
Garasjer: Noen seksjonseiere har også garasje som må oppgis i salgsmelding. Disse betaler felleskostnader for disse i tillegg til boligens felleskostnader. Det tilfaller ett adm.gebyr til forretningsfører når garasjene overføres til kjøper iht gjeldende prisliste.
TV/Bredbånd endres til kr 584 pr mnd fra 01.02.2026
Fjernvarme som avregnes årlig via ISTA.
Tidligere forr.fører: USBL Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via USBL . Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Leie av kajakkplass og bod: kontakt styret Årsoppgaver 2024: ikke mottatt fra USBL, henviser til selger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 167,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	1 704,00	
Felleskost bolig	2 879,00	
BREDBÅND/TV	584,00	

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:	1 579,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	34 859,-
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 Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon: 22 86 83 08.

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/Terje Skavdal, e-post: sorenga3@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. 5775
SØRENGA 3 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SØRENGA 3 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
26. mai 2026 kl. 18:00, DNT Sørenga.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av ny revisor
7. Forslag til årsmøtesak – Beboerskriv / løpende informasjon fra styret
8. Behov for oppussing og vedlikehold av fellesarealer
9. Valg av valgkomite
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SØRENGA 3 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Velges blant de fremmøtte på årsmøte.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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. 5775 Sørenga 3 Sameie.pdf
2. 5775 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000

Sak 6

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi viser til vedlagte informasjon fra EY (Ernest og Young).

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

3. 5775 EY valg av ny revisor.pdf

Sak 7

Forslag til årsmøtesak – Beboerskriv / løpende informasjon fra styret

Forslag fremmet av:
Torgeir Hordnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg ønsker å fremme en årsmøtesak for Sørengkaia 3 Sameie som gjelder løpende informasjon fra styret til beboerne, for informasjon som ikke allerede er dekket på temasidene her på Vibbo, eller i årsmeldingen.

Forslaget innebærer at styret:

•løpende gjennom året informerer beboerne om styrets arbeid, planer og relevant informasjon

•én gang årlig gir en kort, samlet orientering som for eksempel kan omfatte:

opresentasjon av nye styremedlemmer og ansvarsområder

osesonginformasjon (f.eks. «Våren nærmer seg»)

ohvordan sameiet arbeider for å holde kostnadene nede i en dyrtid (for eksempel energirelaterte avtaler/fjernvarme)

ohvordan budsjettarbeidet styres for å holde felleskostnadene nede

Eksempler og oppfordringer til hvordan kan beboerne bidra i sameiet for å holde kostnadene nede?

o«Hjelp til selvhjelp» – informasjon om egenberedskap

Andre relevante temaer

Formålet er å bidra til økt åpenhet, bedre forutsigbarhet og bedre informerte beboere.

Styrets innstilling

Styret vurderer fortløpende om å sende ut relevant informasjon til beboere gjennom året. Generell informasjon om styret finnes på Vibbo. Årsmeldingen skal gi sameierne info om styrets arbeid gjennom året.

Styrets anbefaling er derfor å stemme nei til forslaget, da vi mener at informasjonen til beboere er i varetatt med dagens system.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret etablere en enkel og strukturert ordning for løpende informasjon til beboerne gjennom året – beboerskriv, som distribueres på Vibbo.

Videre bes styret gi én årlig, samlet orientering til beboerne som minimum berører temaene beskrevet i forslaget, som ikke allerede er dekket i årsmeldingen, eller teamsidene på Vibbo. Dette gjøres innenfor styrets ordinære rammer og ansvar.

Sak 8

Behov for oppussing og vedlikehold av fellesarealer

Forslag fremmet av:
Anne Kari Kristiansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Sameiets fellesarealer har nå vært i bruk i 14 år uten gjennomført oppussing. Det er registrert økende grad av slitasje som påvirker både inntrykket av bygget, trivselen til beboere og opplevelsen for mulige boligkjøpere. Eiendomsmeglere har gitt tilbakemelding om at bygget fremstår som slitt ved visninger, noe som kan ha negativ effekt på boligverdiene.

På bakgrunn av dette foreslås det at årsmøtet behandler spørsmålet om å igangsette en planlagt og helhetlig oppgradering av fellesarealene.

Beskrivelse av behov

1. Gulv i fellesarealene

•Gulvbelegg og flater er tydelig preget av langvarig bruk.

•Det er synlige riper, misfarging og generelt slitasjemønster.

•Tilstanden gir et utdatert førsteinntrykk og kan være krevende å holde rent.

2. Vegger og overflater ute og inne

•Veggene har hakk, skrapemerker og slitt maling innvendig i bygget

•Farger og finish fremstår utdaterte og mindre representative for et moderne bygg.

•Enkelte områder viser tegn til behov for utbedring av lister og overganger.

•Fasadeplatene i stål har blitt stygge av regn og vær. Dette gjelder også yttervegger på verandaene tilhørende leilighetene

3. Heis

•Heisens innvendige flater viser slitasje på paneler, gulv og speil.

•En oppgradering vil bidra til bedre helhetsinntrykk og økt trivsel ved daglig bruk.

Samlet vurdering

Fellesarealene samlet sett – inkludert gulv, ytte -og innvendige vegger samt heis – fremstår som betydelig slitt i forhold til byggets alder hvor det ikke er gjennomført større oppussing. Oppgradering vil kunne:

•forbedre bomiljø og estetikk

•gjøre bygget mer attraktivt for mulige kjøpere

•bidra til verdibevaring for enhetene i sameiet

•redusere fremtidige vedlikeholdskostnader

•gi et mer oppdatert og helhetlig uttrykk

Styrets innstilling

Styret er i gang med å utarbeide en vedlikeholdsplan. Prioritering av de forskjellige tiltak vil bli tatt med hensyn på viktighet og kostnad.

Styrets anbefaling er derfor å stemme nei til forslaget, da arbeidet med vedlikehold er i gang.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet vedtar å igangsette prosessen med oppussing av fellesarealene i løpet av juni 2026.

2. Styret skal innhente minimum tre tilbud som omfatter overflatebehandling av gulv, fasade og innvendige vegger og heis.

3. Styret kontakter utbygger for råd og veiledning vedørende vedlikehold av fasade

4. Styret gis fullmakt til å vurdere og anbefale tiltakene og legge frem endelig kostnadsramme til beslutning.

5. Dersom kostnadene krever det, skal saken behandles videre i et ekstraordinært årsmøte.

Vedlegg

4. vedlegg sak til årsmøte Sørenga 3 Sameie 2026.docx

Sak 9

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- Kevin Wright
  Gjenvalg

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

- Kjersti Flåten
  Gjenvalg

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Oversikten under viser hvem som er på valg i 2026. Styreleder og styremedlemmer velges normalt for 2 år, mens varamedlemmer velges for 1 år.

· Styreleder: Espen Aamodt — på valg i 2026

· Nestleder: Åge Sætrevik — på valg i 2026

· Styremedlem: Ted-Einar Sukuvara — på valg i 2027

· Styremedlem: Celine Urrang Gjersvik — på valg i 2026

· Styremedlem: Telje Skavdal — på valg i 2027

· Varamedlem: Anne Engen — på valg i 2026

· Varamedlem: Kevin James Wright — på valg i 2026

Valgkomiteens vurdering

Valgkomiteen har hatt dialog med sittende styre og vurdert sameiets behov fremover.

Sameiet står foran viktige prioriteringer knyttet til drift, vedlikehold, økonomistyring og videre utvikling av fellesområder. Valgkomiteen har derfor lagt vekt på å sette sammen et styre med:

· relevant erfaring og gjennomføringsevne

· god forståelse for økonomi og verdiskaping i sameiet

· kapasitet til å følge opp større saker og prosjekter

· evne til samarbeid og tydelig kommunikasjon med beboerne

Det foreslås en kombinasjon av kontinuitet og fornyelse i styret.

Roller og kandidater

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

- Terje Skavdal
  Opprykk fra styremedlem til styreleder, gjenvalg

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

- Anne Engen
  Opprykk fra varamedlem til styremedlem
- Grete Floer
  Ny

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

- Celine Urrang Gjersvik
  Gjenvalg

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

- Åge Sætrevik
  Fra styremedlem til varamedlem
- Kevin Wright
  Gjenvalg

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstiling Sørenga sameie 3 årsmøte 2026.pdf

Vedlegg 1 – Begrunnelse for forslag om oppussing av fellesområdet

1. Byggets alder og manglende oppussing

Sameiet er nå **14 år gammelt**, og fellesområdene har **ikke gjennomgått noen form for oppussing eller modernisering** siden ferdigstillelse. Dette medfører naturlig slitasje som over tid påvirker både funksjonalitet og estetikk. Det anses som nødvendig å gjennomføre oppgraderinger for særlig å sikre at byggets visuelle standard opprettholdes.

2. Synlig slitasje og behov for vedlikehold

Det er registrert flere forhold som gir et tydelig inntrykk av at områdene er preget av aldring, herunder:

- slitte og misfargede vegg- og gulvflater i korridorer og heisen i oppgang 62
- generelt redusert estetisk standard i fellesarealer, særlig gjelder dette fasadeplatene i stål

Disse forholdene bidrar til at området oppleves som mindre tiltalende for både beboere og besøkende.

3. Tilbakemeldinger fra eiendomsmeglere

Det er ved flere anledninger mottatt tilbakemeldinger fra eiendomsmeglere om at **potensielle boligkjøpere oppfatter bygget som slitt**. Dette påvirker førsteinntrykket ved visninger og kan føre til redusert interesse eller lavere betalingsvilje. Oppgradering av fellesområdene vurderes som et tiltak som kan bidra til å sikre og styrke boligverdiene i sameiet.

4. Verdibevaring og attraktivitet

God standard i fellesområdene er en viktig del av den totale opplevelsen av bygget og bidrar til:

- opprettholdelse av markedsverdi
- et bedre inntrykk for potensielle kjøpere
- økt trivsel for beboere
- reduksjon av risiko for større fremtidige vedlikeholdskostnader

Å holde fellesområdene i god stand er derfor en viktig investering i sameiets langsiktige økonomi.

5. Anbefaling På bakgrunn av byggets alder, registrert slitasje og eksterne vurderinger, anbefales det at sameiet igangsetter en planlagt og helhetlig oppussing av fellesområdet. Tiltaket vurderes både som n nødvendig og som økonomisk fornuftig på sikt





Styrets årsrapport

Årsmelding 2025 – Sørenga 3 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter.

Styreleder: Espen Aamodt

Styremedlem: Åge Sætervik

Styremedlem: Ted-Einar Sukuvava

Styremedlem: Celine Urrang Gjersvik

Styremedlem: Terje Skavdal

Varamedlem: Kevin James Wright

Varamedlem: Anne Engen

Virksomhetens art

Sørenga 3 Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for eierne. Sørenga 3 Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 999291759.

Foretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget OBOS.

Revisor er EY.

Forsikring

Sørenga 3 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr. 86766752. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubebolig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025.

· HMS-runder i sameiet er gjennomført

· Kontroll av brannvarslingsanlegg.

· Kontroll av røykluker

· Rengjøring av søppelkonteinere og pumpekummer

Styrets arbeid

Styret har i perioden fra siste ordinære årsmøte hatt 7 styremøter. Styret har i tillegg til daglig drift behandlet følgende saker:

Forretningsfører

Vi har byttet foretningsfører, fra USBL til OBOS. Styret er fornøyd med samarbeidet vi har med OBOS, og ser på byttet som vellykket. Vi har i forbindelse med byttet av foretningsfører også fått ny styreportal, Vibbo. Vi oppfordre alle sameiere til å bruke denne ved kommunikasjon, og at kontrollerer at informasjon som e-post og telefonnummer stemmer. Videre så må alle som leier ut leiligheten sin, fylle ut informasjon om leietager i Vibbo.

Norgespris

Styret valgte norgespris på strøm og fjernvarme for sameiet. Besparelsen på fjernvarme går direkte på den enkelte sameier. Samlet besparelse på fjernvarme var beregnet til å bli ca. kr 250.000,- i 2026, men hvis vi ser på energiprisene hittil i år, så vil nok besparelsen bli større.

Vedlikeholdsplan

Styret har hatt en gjennomgang av bygget sammen med en konsulent fra OBOS, og han vil sette opp en vedlikeholdsplan for oss. Dette vil hjelpe styret å budsjettere vedlikehold fremover.

Vedlikehold/oppgradering

Følgende vedlikehold er planlagt/bestilt for inneværende år.

· Wireskift på heis i nr 66. Denne heisen er helt klart mest belastet og så levetiden på wiren til denne heisen er kortere enn heisen i de oppgangene.

· Nedre del av veggene i garasjen er skadet av saltinnslag. Dette vil bli reparert i løpet av året. Styret vil vurdere om det må legges et beskyttelsesbelegg på hele gulvet i garasjen. Gulvet i garasjen er en bærende konstruksjon, og saltinnslag vil kunne angripe armeringsjern i gulvet og redusere bæreevnen over tid.

· Styret har bestemt å oppgrader SD-anlegget. Dette er et system som overvåker de tekniske installasjonene i bygget. Det fungerer ikke tilfredsstillende i dag. Styret ønsker blant annet at alarmer skal gå direkte til styrets mobiltelefoner slik at vi kan reager raskere hvis hendelser oppstår utenfor kontortid og i helger.

· Vi hadde stopp på pumper i den ene kloakkummen i april. Dette på grunn av at begge pumpene var tettet med kluter. Vi vil montere en enkel rist under inntaksrøret slik at vi fanger opp ting som kan stoppe pumpene. Vi oppfordrer allikevel på sterkest at kluter og lignende ikke skal kastes i toalettet.

· Styret har bestilt automatisk vanning til kassene som er på østsiden av bygget. Vi har også bestilt passende beplantning til disse kassene.

· Treplattingene på takhager og terrasser er sameiers ansvar og vedlikeholde.

· Treveggene ut mot atriet er sameiets ansvar, og disse må skiftes i nærmeste framtid.

· Vi har renset postkassene for limrester, og satt på skilt med H-nummer og «Reklame nei takk». Skjemmende lapper som teipes på postkassene vil bli fjernet. Beboere må bestille navneskilt som passer til postkassene.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sørenga 3 Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørenga 3 Sameie 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7RMQB-R9ZZ8-E1XZ1-NNZ95-DCPDH-40YII

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 7RMQB-R9ZZ8-E1XZ1-NNZ95-DCPDH-40YII

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-28 20:16:31 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7RMQB-R92Z8-E1XZ1-NNZ95-DCPDH-40YII

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

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

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

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

SØRENGA 3 SAMEIE
ORG.NR. 999291759, KLIENTNR. 5775

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 927 376	4 948 912	5 240 265	5 438 366
Andre inntekter	3	382 949	73 599	0	108 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 310 324**	**5 022 511**	**5 240 265**	**5 546 366**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-33 840	-33 840	-33 840
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-260 000
Revisjonshonorar		0	-11 144	-11 500	-11 845
Forretningsførerhonorar		-183 879	-204 724	-205 000	-214 225
Konsulenthonorar		-12 346	-3 533	-11 000	-60 000
Drift og vedlikehold	6	-1 142 870	-1 300 221	-1 341 000	-1 349 640
Forsikringer		-692 393	-590 846	-680 000	-761 600
Kommunale avgifter	7	-482 638	-459 655	-481 000	-529 100
Kostnader sameie	11	-139 514	-144 786	-145 000	-145 000
Energi/fyring	8	-369 721	-335 018	-414 000	-414 000
TV-anlegg/bredbånd		-806 116	-754 354	-780 000	-882 960
Andre driftskostnader	9	-898 315	-915 474	-869 600	-878 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 001 633**	**-4 993 593**	**-5 211 940**	**-5 540 810**
DRIFTSRESULTAT		**308 692**	**28 919**	**28 325**	**5 556**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	192 868	215 660	0	0
Finanskostnader		0	-931	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**192 868**	**214 729**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**501 560**	**243 647**	**28 325**	**5 556**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		501 560	243647		

Dokument-ID 09222115557575597794

SØRENGA 3 SAMEIE
ORG.NR. 999291759, KLIENTNR. 5775

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	54 159	54 159
SUM ANLEGGSMIDLER		**54 159**	**54 159**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		50 024	22 977
Forskuddsbetalte kostnader		227 678	372 583
Andre kortsiktige fordringer	12	175 297	2 546 540
Driftskonto OBOS-banken		1 726 339	0
Sparekonto OBOS-banken		2 819 927	0
Innestående i andre banker		0	3 935 196
SUM OMLØPSMIDLER		**4 999 265**	**6 877 295**
SUM EIENDELER		**5 053 423**	**6 931 463**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 415 651	3 914 091
SUM EGENKAPITAL		**4 415 651**	**3 914 091**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 693	9 900
Leverandørgjeld		260 099	194 193
Annen kortsiktig gjeld		0	2 813 269
Energiavregning	13	327 981	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**637 773**	**3 017 362**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 053 423**	**6 931 463**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2026
Styret i Sørenga 3 Sameie

Espen Aamodt	Ted-Einar Sukuvara	Åge Sætrevik
Terje Skavdal	Celine Urrang Gjersvik	

Dokument-ID 09222115557575597794

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

Felleskost bolig	4 056 672
Garasje	126 000
Bredbånd/TV	744 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 927 376**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm elbil	59 595
Leie av fellesområde	18 625
Avregning av felleskostnader næring 2024	129 431
Avregning av felleskostnader næring 2025	175 297
SUM ANDRE INNTEKTER	**382 949**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 840**

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	-240 000
SUM STYREHONORAR	**-240 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-276 139
Drift/vedlikehold VVS	-38 504
Drift/vedlikehold elektro	-21 148
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 868
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-53 510
Drift/vedlikehold heisanlegg	-195 614
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-151 377
Drift/vedlikehold brannsikring	-132 370
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-168 960
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 556
Egenandel forsikring	-52 000
Kostnader dugnader	-824
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 142 870**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-482 638
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-482 638**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-368 426
Andre fyringskostnader	-1 295
SUM ENERGI / FYRING	**-369 721**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-19 471
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 573
Annet driftsmateriale	-29 814
Lyspærer og sikringer	-17 683
Vaktmestertjenester	-344 211
Renhold ved firmaer	-400 754
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-30 561
Vedlikehold biler/maskiner	-648
Bank- og kortgebyr	-3 923
Øreavrunding	2
Tap på fordringer	-39 390
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-898 315**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	64 015
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 591
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 696
Renter bank	78 223
Andre renteinntekter	18 343
SUM FINANSINNTEKTER	**192 868**

NOTE 11
ANDEL I DRIFTSSAMEIE
Selskapet eier 13,9 % av Sørenga Driftssameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sørenga Driftssameie.

Selskapets andel i Sørenga Driftssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sørenga Driftssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelen som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	175 297
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**175 297**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 569 512
SUM INNTEKTER	**-2 569 512**

KOSTNADER

Vedlikehold	2 505
Fjernvarme	1 464 336
Vann	774 690
SUM KOSTNADER	**2 241 531**

SUM ENERGIAVREGNING	**-327 981**

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

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

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

Valgkomiteens innstilling – Sørenga Sameie 3
Årsmøte 2026

Valgkomiteens medlemmer:

- Kevin James Wright
- Kjersti Flåten

Styrets sammensetning (status)

Oversikten under viser hvem som er på valg i 2026. Styreleder og styremedlemmer velges normalt for 2 år, mens varamedlemmer velges for 1 år.

- Styreleder: Espen Aamodt – på valg i 2026
- Nestleder: Åge Sætrevik – på valg i 2026
- Styremedlem: Ted-Einar Sukuvara – på valg i 2027
- Styremedlem: Celine Urrang Gjersvik – på valg i 2026
- Styremedlem: Terje Skavdal – på valg i 2027
- Varamedlem: Anne Engen – på valg i 2026
- Varamedlem: Kevin James Wright – på valg i 2026

Valgkomiteens vurdering

Valgkomiteen har hatt dialog med sittende styre og vurdert sameiets behov fremover.

Sameiet står foran viktige prioriteringer knyttet til drift, vedlikehold, økonomistyring og videre utvikling av fellesområder. Valgkomiteen har derfor lagt vekt på å sette sammen et styre med:

- relevant erfaring og gjennomføringsevne
- god forståelse for økonomi og verdiskaping i sameiet
- kapasitet til å følge opp større saker og prosjekter
- evne til samarbeid og tydelig kommunikasjon med beboerne

Det foreslås en kombinasjon av kontinuitet og fornyelse i styret.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen innstiller følgende:

- **Terje Skavdal** – styreleder (velges for 2 år)
- **Celine Urrang Gjersvik** – styremedlem (gjenvalg for 1 år)
- **Ted-Einar Sukuvara** – styremedlem (ikke på valg)
- **Anne Engen** – styremedlem (velges for 2 år)

- **Grete Floer** – styremedlem (velges for 2 år)
- **Kevin James Wright** – varamedlem (gjenvalg for 1 år)
- **Åge Sætrevik** – varamedlem (velges for 1 år)

Valgkomiteen mener denne sammensetningen vil gi sameiet et solid og velfungerende styre med riktig kompetanse og kapasitet i perioden som kommer.

Videre stiller valgkomiteen seg til gjenvalg.

Oslo, 13. april 2026

Kevin James Wright
Valgkomité

Kjersti Flåten
Valgkomité

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.05.26
Selskapsnummer: 5775 **Selskapsnavn:** SØRENGA 3 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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 SØRENGA 3 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 999291759
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, DNT Sørenga.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:
Espen Aamodt er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Velges blant de fremmøtte på årsmøte.

Forslag til vedtak:
Anders Guttormsen Horgen og Kjell Åge Pettersen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

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

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Valg av ny revisor

Vi viser til vedlagte informasjon fra EY (Ernest og Young).

> **Forslag til vedtak:**
> TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til årsmøtesak – Beboerskriv / løpende informasjon fra styret

Fremmet av: Torgeir Hordnes

Hei,

Jeg ønsker å fremme en årsmøtesak for Sørengkaia 3 Sameie som gjelder løpende informasjon fra styret til beboerne, for informasjon som ikke allerede er dekket på temasidene her på Vibbo, eller i årsmeldingen.

Forslaget innebærer at styret:

•løpende gjennom året informerer beboerne om styrets arbeid, planer og relevant informasjon

•én gang årlig gir en kort, samlet orientering som for eksempel kan omfatte:

opresentasjon av nye styremedlemmer og ansvarsområder

osesonginformasjon (f.eks. «Våren nærmer seg»)

ohvordan sameiet arbeider for å holde kostnadene nede i en dyrtid (for eksempel energirelaterte avtaler/fjernvarme)

ohvordan budsjettarbeidet styres for å holde felleskostnadene nede

Eksempler og oppfordringer til hvordan kan beboerne bidra i sameiet for å holde kostnadene nede?

o«Hjelp til selvhjelp» – informasjon om egenberedskap

Andre relevante temaer

Formålet er å bidra til økt åpenhet, bedre forutsigbarhet og bedre informerte beboere.

Styrets innstilling

Styret vurderer fortløpende om å sende ut relevant informasjon til beboere gjennom året. Generell informasjon om styret finnes på Vibbo. Årsmeldingen skal gi sameierne info om styrets arbeid gjennom året.

Styrets anbefaling er derfor å stemme nei til forslaget, da vi mener at informasjonen til beboere er i varetatt med dagens system.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret etablere en enkel og strukturert ordning for løpende informasjon til beboerne gjennom året – beboerskriv, som distribueres på Vibbo.
>
> Videre bes styret gi én årlig, samlet orientering til beboerne som minimum berører temaene beskrevet i forslaget, som ikke allerede er dekket i årsmeldingen, eller teamsidene på Vibbo. Dette gjøres innenfor styrets ordinære rammer og ansvar.
>
> ❌ **Ikke vedtatt.**

8. Behov for oppussing og vedlikehold av fellesarealer

Fremmet av: Anne Kari Kristiansen

Bakgrunn

Sameiets fellesarealer har nå vært i bruk i 14 år uten gjennomført oppussing. Det er registrert økende grad av slitasje som påvirker både inntrykket av bygget, trivselen til beboere og opplevelsen for mulige boligkjøpere. Eiendomsmeglere har gitt tilbakemelding om at bygget fremstår som slitt ved visninger, noe som kan ha negativ effekt på boligverdiene.

På bakgrunn av dette foreslås det at årsmøtet behandler spørsmålet om å igangsette en planlagt og helhetlig oppgradering av fellesarealene.

Beskrivelse av behov

1. Gulv i fellesarealene

•Gulvbelegg og flater er tydelig preget av langvarig bruk.

•Det er synlige riper, misfarging og generelt slitasjemønster.

•Tilstanden gir et utdatert førsteinntrykk og kan være krevende å holde rent.

2. Vegger og overflater ute og inne

•Veggene har hakk, skrapemerker og slitt maling innvendig i bygget

•Farger og finish fremstår utdaterte og mindre representative for et moderne bygg.

•Enkelte områder viser tegn til behov for utbedring av lister og overganger.

•Fasadeplatene i stål har blitt stygge av regn og vær. Dette gjelder også yttervegger på verandaene tilhørende leilighetene

3. Heis

•Heisens innvendige flater viser slitasje på paneler, gulv og speil.

•En oppgradering vil bidra til bedre helhetsinntrykk og økt trivsel ved daglig bruk.

Samlet vurdering

Fellesarealene samlet sett – inkludert gulv, ytte -og innvendige vegger samt heis – fremstår som betydelig slitt i forhold til byggets alder hvor det ikke er gjennomført større oppussing. Oppgradering vil kunne:

•forbedre bomiljø og estetikk

•gjøre bygget mer attraktivt for mulige kjøpere

•bidra til verdibevaring for enhetene i sameiet

•redusere fremtidige vedlikeholdskostnader

•gi et mer oppdatert og helhetlig uttrykk

Styrets innstilling
Styret er i gang med å utarbeide en vedlikeholdsplan. Prioritering av de forskjellige tiltak vil bli tatt med hensyn på viktighet og kostnad.

Styrets anbefaling er derfor å stemme nei til forslaget, da arbeidet med vedlikehold er i gang.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til vedtak
> 1. Årsmøtet vedtar å igangsette prosessen med oppussing av fellesarealene i løpet av juni 2026.
> 2. Styret skal innhente minimum tre tilbud som omfatter overflatebehandling av gulv, fasade og innvendige vegger og heis.
> 3. Styret kontakter utbygger for råd og veiledning vedørende vedlikehold av fasade
> 4. Styret gis fullmakt til å vurdere og anbefale tiltakene og legge frem endelig kostnadsramme til beslutning.
> 5. Dersom kostnadene krever det, skal saken behandles videre i et ekstraordinært årsmøte.
>
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget falt mot 2 stemmer.**

9. Valg av valgkomite

Medlem I (1 år)

Følgende ble valgt:
Kevin Wright

Følgende stilte til valg:
Kevin Wright

Medlem II (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjersti Flåten

Følgende stilte til valg:
Kjersti Flåten

10. Valg av tillitsvalgte

Oversikten under viser hvem som er på valg i 2026. Styreleder og styremedlemmer velges normalt for 2 år, mens varamedlemmer velges for 1 år.

· Styreleder: Espen Aamodt — på valg i 2026

· Nestleder: Åge Sætrevik — på valg i 2026

· Styremedlem: Ted-Einar Sukuvara — på valg i 2027

· Styremedlem: Celine Urrang Gjersvik — på valg i 2026

· Styremedlem: Telje Skavdal — på valg i 2027

· Varamedlem: Anne Engen — på valg i 2026

· Varamedlem: Kevin James Wright — på valg i 2026

Valgkomiteens vurdering

Valgkomiteen har hatt dialog med sittende styre og vurdert sameiets behov fremover.

Sameiet står foran viktige prioriteringer knyttet til drift, vedlikehold, økonomistyring og videre utvikling av fellesområder. Valgkomiteen har derfor lagt vekt på å sette sammen et styre med:

· relevant erfaring og gjennomføringsevne

· god forståelse for økonomi og verdiskaping i sameiet

· kapasitet til å følge opp større saker og prosjekter

· evne til samarbeid og tydelig kommunikasjon med beboerne

Det foreslås en kombinasjon av kontinuitet og fornyelse i styret.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Terje Skavdal

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Terje Skavdal

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Engen
Grete Floer

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Anne Engen
Grete Floer

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Celine Urrang Gjersvik

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Celine Urrang Gjersvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Åge Sætrevik
Kevin Wright

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Åge Sætrevik
Kevin Wright

VEDTEKTER

FOR

SØRENGA DRIFTSSAMEIE

1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Sørenga driftssameie ("Sameiet").

Sameiet skal registreres i Enhetsregisteret. Sameiets vedtekter skal også registreres i Enhetsregisteret.

2 SAMEIERNE

Sameierne i Sameiet er de som til enhver tid eier Eiendom angitt i punkt 5.

3 FORMÅL

Sameiets formål er å eie og drive eiendommen gnr. 234 bnr. 113 i Oslo kommune ("Fellesområdene") med de rettigheter og forpliktelser som ligger til disse Fellesområdene til det beste for beboerne og eierne av Eiendommene.

Sameiet skal arbeide for å ha en høy standard på Fellesområdene med sikte på å opprettholde Sørenga som et attraktivt boområde.

Sameiet kan også forestå felles innkjøp og administrasjon av tjenester for Sameierne, herunder vaktmestertjenester, teknisk byggforvaltning, vedlikeholdstjenester o.l.

4 FELLESOMRÅDENE

4.1 Fellesområdene – avgrensning/omfang

Fellesområdene er opparbeidet i forbindelse med utbyggingen på Sørenga, og tjener som felles arealer for beboerne på alle Eiendommene. Fellesområdene utendørs er i tillegg tilgjengelig for allmennheten, med de begrensninger som følger av tinglyste erklæringer og disse vedtekter.

Fellesområdene fremgår av vedlagte kart, jf. bilag 1A.

Fellesområdene omfatter også tverrslag gjennom eiendommen 234/105 hvor Sameierne har lik bruks og disposisjonsrett som til eiendommen gnr. 234 bnr. 113, iht. tinglyst erklæring fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten, se bilag 1B. Disse vedtektene regulerer dermed bruk og vedlikehold mv. av dette arealet også.

4.2 Bruksrettigheter tilknyttet Fellesområdene

4.2.1 Barnehageareal

Oslo kommune har bruksrett over deler av Fellesområdene til bruk som uteareal for barnehager som er etablert på gnr. 234 bnr. 110 snr. 21 og gnr. 234 bnr. 109 snr. 17 i Oslo kommune ("Barnehagene"). I bilag 2 er erklæringene om bruksrett vedlagt.

Bruksretten til Barnehagene varer så lenge det skal drives barnehage eller annen tilsvarende kommunal virksomhet der. Rettighetshaver er forpliktet til å vedlikeholde Barnehagene og området av Fellesområdene som brukes av Barnehagene.

4.2.2 Uteareal bolig

Deler av Fellesområdene er undergitt eksklusiv og evigvarende bruksrett for enkeltseksjoner i noen av Eiendommene som markterrasser/uteplasser ("uteareal bolig"). I bilag 3 er det inntatt de tinglyste erklæringene som viser oversikt over hvilke seksjoner og arealer dette gjelder samt kart som viser plasseringen av markterrassen/uteplassen og herunder plasseringen av bruksretten på Fellesområdene.

4.2.3 Uteservering/ utearealer

Enkelte av næringsseksjonene i Eiendommene har bruksrett til deler av Fellesområdene i henhold til erklæring(er) vedlagt som bilag 4A. Arealene kan benyttes til uteservering innenfor de til enhver tid gjeldende offentlige regler for dette, herunder hva gjelder åpningstider. Bruken av arealene skal ikke være til urimelig sjenanse for beboerne i området. Rettighetshaver skal sørge for løpende godt renhold av arealet, samt vedlikehold av dette slik at det til enhver tid er i god håndverksmessig stand. Skader skal utbedres snarest mulig.

Gnr. 234 bnr. 108 snr.1 skal ha varig og vederlagsfri bruksrett til areal for uteservering inntegnet med rødt på kart i bilag 4B. Arealet kan benyttes til uteservering innenfor de til enhver tid gjeldende offentlige regler for dette, herunder hva gjelder åpningstider. Bruken av arealene skal ikke være til urimelig sjenanse for beboerne i området. Gnr. 234 bnr. 108 snr.1 skal sørge for løpende godt renhold av arealet, samt vedlikehold av dette slik at det til enhver tid er i god håndverksmessig stand. Skader skal utbedres snarest mulig. Gnr. 234 bnr. 108 snr.1 har rettsvern for denne bruksretten iht. erklæring vedlagt som bilag 4C.

4.2.4 Teknisk rom (Canal Digital)

Det er et teknisk rom under tverrslaget mellom byggetrinn 1 og 2 for kommunikasjonsutstyr for internett og tv og disponeres i dag av Canal Digital. Rommets plassering er markert med nr. 100 på bilag 5.

4.2.5 Marinarom

Under tverrslaget mellom byggetrinn 3 og 4 er det et marinarom som skal/kan benyttes til infrastruktur ifb. med drift av småbåthavn på Sørenga. Rommets plassering er markert med nr. 14 på bilag 5.

4.2.6 Bodarealer mv.

Det er etablert boder og annet areal beliggende under gnr. 234 bnr. 113. Disse arealer disponeres av seksjonseiere i de ulike Eiendommene mv. Bodarealene er inntegnet i vedlagte kart, og bruksretten fremgår for øvrig av tinglyste erklæringer jf. bilag 6.

4.2.7 Plassering av bommer – Oslo kommune

Oslo kommune v/Bymiljøetaten har rett til å plassere bommer i tverrsalg regulert som felles avkjørsel mellom Sameie 1 og 2, Sameie 3 og 4 og Sameie 5 og 6, se vedlagte tinglyste erklæring hvor plasseringen av bommene fremgår av kartet i bilag 7.

4.2.8 Varelevering til næring

Det er etablert næringslokaler i flere av Eiendommene og disse næringslokalene har rett til varig og vederlagsfri adkomst og varelevering på Fellesområdene, dette i tråd med tinglyst erklæring jf. bilag 8.

4.2.9 Felles bruk av Fellesområdene

Fellesområdene skal være til felles bruk for eiendommene gnr. 234 bnr. 102 t.o.m gnr. 234 bnr.110, dette i tråd med erklæring utarbeidet av Plan- og bygningsetaten, jf. bilag 9.

4.2.10 Rett til å anlegge bryggeanlegg mv.

Sørenga Utvikling KS har iht. erklæring i bilag 10, rett til å anlegge mv. bryggeanlegg på østsiden av gnr. 234 bnr. 82 i Oslo kommune. Videre har Sørenga Utvikling KS rett til å ha liggende ledninger og annen nødvendig infrastruktur tilknyttet bryggeanlegget mv. over Fellesområdene.

4.2.11 Øvrige bruksrettigheter og avvikling av bruksrettigheter

I den grad det per 1.11.2018 er etablert øvrige bruksrettigheter på bakkeplan eller under bakkeplan hvor rettigheten fremkommer ved fast innretning, eksklusiv adgang til arealer eller på annen måte, skal slike rettigheter opprettholdes og kan ikke avvikles uten rettighetshavers forhåndssamtykke. Heller ikke de bruksrettigheter som fremkommer av punktene 4.2.1- 4.2.10 eller disse vedtektene for øvrig kan avvikles og slettes uten rettighetshavers forhåndssamtykke.

5 EIERFORHOLD - ANSVAR

5.1 Eierforhold

Fellesområdene eies i ideelt tingsrettslig sameie mellom Sameierne med den eierbrøk som er angitt under.

Navn/ eier:	Eiendom:	Eierandel:	
Sameie 1 D1b-2	Gnr 234 bnr 104	9 896	14,15 %
Sameie 2 D1b-1	Gnr 234 bnr 103	7 872	11,26 %
Sameie 3 D1b-6	Gnr 234 bnr 110	9 757	13,95 %
Sameie 4 D1b-5	Gnr 234 bnr 109	9 301	13,30 %
Sameie 5 D1b-7	Gnr 234 bnr 107	7 095	10,15 %
Sameie 6 D1b-4	Gnr 234 bnr 108	9 226	13,19 %
Sameie 7 D1b-3 & D1b-8	Gnr 234 bnr 105	14 033	20,07 %
Sørenga parkeringshus sameie*	Gnr 534 bnr 7	2 744	3,92 %
**30 % av totalt areal*		69 924	100 %

(i vedtektene omtalt som ”Sameierne” eller en ”Sameier” og ”Eiendommene” eller en ”Eiendom”).

5.2 Bruksrett

Sameierne gir herved hverandre, på disse vedtektenes vilkår, varig og vederlagsfri rett til å anlegge, ha, vedlikeholde og benytte Fellesområdene slik de i dag er etablert med eventuelle fremtidige utvidelser og/eller endringer.

5.3 Ansvar

Den enkelte Sameier hefter i henhold til sin sameiebrøk for felles ansvar og forpliktelser etter disse vedtektene.

5.4 Realsameie

Sameiet er et realsameie, og den enkelte Sameier kan ikke tre ut av Sameiet eller avhende sin sameieandel uten sammen med Eiendommen.

6 SAMEIERMØTE, STYRE MV.

6.1 Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ, og kan treffe avgjørelse i alle spørsmål vedrørende Sameiet og Fellesområdene.

Forhold av vesentlig betydning eller som innebærer vesentlige investeringer skal avgjøres av sameiermøtet. Som forhold av vesentlig betydning regnes bl.a. å behefte Fellesområdene til fordel for tredjemann. Som vesentlig investering regnes bl.a.

enkeltinvestering med kostnad over NOK 500 000, justert iht. endringen i Statistisk Sentralbyrås Konsumprisindeks fra 1. januar 2017.

Sameiermøtet består av én representant fra hver Eiendom utpekt av og blant styret i de eierseksjonssameiene som til enhver tid eier Eiendommene.

Hver Eiendom har én stemme i sameiermøtet. Alle spørsmål i sameiermøtet avgjøres ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet, med mindre annet fremgår av disse vedtektene.

Styret innkaller til sameiermøte. Det skal minst holdes ett sameiermøte i året. Dersom styret anser det unødvendig å avholde sameiermøte, kan styret beslutte ikke å holde sameiermøte.

6.2 Styre

Sameierne er enige om at det skal etableres et styre for Sameiet bestående av et styremedlem fra hver sameier. Det skal tilstrebes at alle Eiendommene er representert i styret.

Styret velges av sameiermøtet, for en funksjonstid som sameiermøtet fastsetter. Styret velger selv sin leder dersom sameiermøtet ikke har valgt styrelederen.

Spørsmål i styret avgjøres ved alminnelig flertall, hvor styrelederens stemme avgjør ved stemmelikhet.

Styret avgjør alle spørsmål som ikke hører under sameiermøtet, og skal forestå den daglige driften og vedlikeholdet av Fellesområdene. Styret skal herunder inngå avtaler om drift og vedlikehold av Fellesområdene.

Dersom det oppstår skade eller fare for skade på Fellesområdene kan styret eller den enkelte Sameier foreta nødvendige disposisjoner for avverge eller utbedre skaden.

6.3 Signatur

Styrets leder og to styremedlemmer i fellesskap tegner Sameiets firma.

7 VEDLIKEHOLD

Fellesområdene og øvrige eiendeler eid av Sameiet skal til enhver tid holdes godt ved like, og det skal inngås avtaler om jevnlig tilsyn og vedlikehold.

Styret forestår den daglige oppfølgingen av vedlikeholdet, jf punkt 6.2.

Selv om de parter som har bruksrett til Barnehagene, Hagearealene og Utearealene har vedlikeholdsplikt til disse delene av Fellesområdene, skal Sameiet overordnet sørge

for at Fellesområdene samlet, inkludert disse arealene, har en høy standard og underbygger Sørenga som et attraktivt område.

8 FELLESKOSTNADER MV.

8.1 Felleskostnader

Kostnadene til drift og vedlikehold, samt til nyinvesteringer, av Fellesområdene og øvrige felles kostnader pådratt av Sameiet inngår i Sameiets felleskostnader.

Sameiermøtet fastsetter Sameiets budsjett, herunder størrelsen på det beløp Sameierne skal innbetale til dekning av felleskostnadene. Felleskostnadene innbetales á konto forskuddsvis hvert kvartal.

8.2 Vedlikeholdsfond

Det bør opparbeides et forsvarlig vedlikeholdsfond.

Styret eller sameiermøtet fastsetter størrelsen på det beløpet Sameierne skal innbetale i tillegg til felleskostnadene til opparbeidelse av vedlikeholdsfondet.

8.3 Fellesinntekter

Eventuelle fellesinntekter, herunder inntekter fra eventuell utleie av Fellesområdene som ikke omfattes av eksklusiv bruksrett i punkt 4.2, tilfaller Sameiet.

9 BRUK

Fellesområdene er til felles benyttelse for alle beboerne i Eiendommene, samt for allmennheten.

Sameierne skal tilstrebe at bruken av Fellesområdene i minst mulig grad er til sjenanse for beboerne i Eiendommene.

10 ANSVAR

Den enkelte Sameier er erstatningsansvarlig for skade som påføres Fellesområdene ved uaktsomhet eller for øvrig som følge av brudd på vedtektene.

11 ENDRING AV VEDTEKTENE

Vedtektene kan bare endres av sameiermøtet med tilslutning fra minst 2/3 av Sameierne. Dersom en foreslått vedtektsendringen innebærer å frata en Sameier eller en seksjonseier i en Sameier en rettighet, for eksempel avvikling av bruksrettighet i

punkt 4.2., krever dette tilslutning fra den Sameier som omfattes og den enkelte seksjonseier/rettighetshaver.

12 SAMEIELOVEN

Med mindre annet følger av disse vedtektene, gjelder sameielovens alminnelige bestemmelser.

13 BILAGSOVERSIKT

Bilag 1A:	Kart over fellessameiet
Bilag 1B:	Erklæring fra Oslo kommune vedr. tverrsalg
Bilag 2:	Bruksrett barnehageareal
Bilag 3:	Bruksrett uteareal bolig
Bilag 4A, B og C:	Bruksrett areal uteservering
Bilag 5:	Teknisk rom/Canal Digital og marinarom
Bilag 6:	Bodarealer mv.
Bilag 7:	Rett til plassering av bommer for Oslo kommune
Bilag 8:	Rett til varelevering til næringslokaler
Bilag 9:	Erklæring om Fellesområde som areal til felles bruk
Bilag 10:	Erklæring om bryggeanlegg og infrastruktur

VEDTEKTER

for

Sameiet Sørenga 3 (felt D1b-6) Org.nr.: 999 291 759

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, med senere endringer på sameiermøtet den 23. april 2014, den 11. april 2016, 26 april 2017, 17 april 2018, sist den 22.juni 2021

1 Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sørenga 3 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 3.10.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel
Sameiet består av 127 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 110 bnr. 234 i Oslo kommune. Seksjon 1 og 21 er regulert til næringsformål og seksjon 2 til og med seksjon 20 samt seksjon 22 til 129 er regulert til boligformål. Adresse iht. til adressevedtak fra Oslo kommune er Sørengkaia 60 til 76.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameiebrøken bygger på BRA for bruksenheten med unntak av s.nr 1 og s.nr 21 hvor også tilleggsdel medtas i sameiebrøken.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.
Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

2-2 Reseksjonering ved salg garasjeplass
En garasjeplass kan kun reseksjoneres som en tilleggsdel til en annen leilighet i sameiet, uten kostnad for sameiet.

3 Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene. Næringsseksjonene har rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av varer og tjenester.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

Virksomheten kan ha åpningstid i henhold de til enhver tid gjeldende regler for åpning som gjelder for virksomheten, herunder serveringstider, i Oslo Kommune, dog uansett begrenset oppad til kl. 23.00 for eventuell uteserveringen.

(4) Næringsseksjonene på bakkeplan skal ha midlertidig eksklusiv rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1 etasje jfr. (8) og § 3-2.

(5) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

(6) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlig for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene må gjøres i samråd med sameiets styre.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(7) Renovasjon for boligene ivaretas av nedsenket containeranlegg lokalisert i tverrgate på Gnr 234 bnr 110.

Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat innen næringsseksjonene. Seksjon nr 21 disponerer 2 nedsenkede containere for avfall, men må selv inngå avtaler med renovasjonsetaten knyttet til disse.

(8) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes.

(9) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

(10) Montering av el-bil kontakt eller andre faste installasjoner (hyller, oppheng for dekk, sykkel eller liknende) på garasjeplasser i den private parkeringsgarasjen er ikke tillatt, uten skriftlig godkjenning fra styret før arbeid påbegynnes. Eventuell skade på sameiets eller andre eieres eiendom, som følge av montering av kontakter og andre installasjoner uten styrets godkjenning, må dekkes av sameier som har bruksrett til den plassen der kontakten eller installasjonen er montert.

3.2 Enerett til bruk
Følgende seksjoner har sammen enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer seksjon 2 til og med seksjon 129, utenom seksjon 21 (boligseksjonene) har sammen enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er markert på **vedlegg 1 (boder)** frem til 1.1.2048. Seksjoner som har enerett til arealet har vedlikeholdsplikten for dette og skal dekke kostnader til drift og vedlikehold av dette.

Seksjonsnummer seksjon 2 til og med seksjon 129, utenom seksjon 21 (boligseksjonene) har sammen enerett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodareal, garasjeareal, kajakkrom, felles takterrasse samt innvendig gårdsrom som utelukkende er beregnet for boligene frem til 1.1.2048. Eierne/brukerne av seksjonene for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonens hoveddel eller tilleggsdel.

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

3-3 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

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

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

3.4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4 Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameierne skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

(4) Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonene.

(5) Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Sameier er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

(8) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, forsømt melding eller arbeid i sameiers seksjon, inkludert terrasse/balkong.

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

Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5-2 anvendes.

(10) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Sameieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener den ene næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

"Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

"Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **<u>Hver av eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader</u>**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel,
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel
- Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av sin næringsdel.

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til begge næringsseksjonene, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **<u>Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader</u>**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene. Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen

- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligsdelen

Fordelingen mellom eierne av boligsseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligsseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle sameierne**

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene, jf dog avsnitt (7) nedenfor
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, og hovedinntak for fjernvarme, fjernkjøling, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Kostnader til felles drift av felles utearealer, jf punkt 10.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.
- Bredbånd/TV

(5) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

(6) For seksjoner som omfatter parkeringsplass betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasjeplass.

(7) Seksjon 21 har bruksrett til inngjerdet areal i Sentralparken som er eiet av alle sameierne på Sørenga. Seksjon 21 skal vedlikeholde sin tilleggsdel i sameiet fellesareal samt inngjerdet areal i Sentralarken som er eiet av alle sameierne på Sørenga. Vedlikeholdsplikten som er hjemlet i egen avtale gjelder fullt og helt, men seksjon 21 har ikke vedlikeholdsplikt for andre felles utearealer så lenge den har bruksrett til disse arealene. Straks bruksretten til og vedlikeholdsplikten bortfaller, skal seksjon 21 delta i vedlikeholdet av felles utearealer i henhold til sameiebrøken.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6 Mislighold m.m.

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) 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 sameiermøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8 Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:
- Konstituering
- Styrets årsberetning hvis den foreligger
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 1 har 5 stemmer, og seksjon 21 har 10 stemmer.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Sameierne har rett til å ha med én rådgiver på årsmøte.

8.7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

8.8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle sameierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over sameiernes 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 sameiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra sameiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene

9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10 Sørenga fellesdrift
Fellesfunksjoner (bolig, næring, park, m.v.) og eiendom i felles eie eller bruk på Sørenga organiseres i et driftssameie eller huseierforening. Samtlige eierseksjonssameier på Sørenga er forpliktet til å være medeier i dette driftssameiet eller huseierforening med dets vedtekter. Styret skal representere sameiet i driftssameiet eller huseierforeningen, og sørge for at rettigheter og forpliktelser knyttet til fellesareal forvaltes til det beste for sameiet og med sikte på å opprettholde en god standard på disse arealene.

11 Forsikring
Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

12 Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 6. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Sørenga 3 sameie **HUSORDENSREGLER**

§ 1 Innledning

Sørenga 3 sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Den viktigste regelen er derfor å vise hensyn og være sikker på at man snakker med naboen sin før man gjør endringer på balkonger eller planlegger aktiviteter som kan påvirke naboen.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt eier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Styret ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen syv dager, med kopi til klager.

§ 2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenanse for andre.

Det skal være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl 21:00. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på terrassen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av balkong / forhage

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill/engangsgrill.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere.

For møblering av balkonger og terrasser henstilles det til å vise hensyn og at man snakker med berørte naboer dersom møblementet påvirker utsikt eller på andre måter er til sjenanse.

Parasoller skal være ensfarget og det henstilles om at man benytter farger som sikrer et ensartet utseende i bygget vårt. Parasoller og møbler må være forsvarlig sikret mot vind.

Dersom tre i pergola/plattinger på private takterrasser krever behandling henstilles det til at man benytter olje eller beis i en nøytral lys farge som sikrer det ensartede utseendet på bygget.

Alle planter, inkludert hekk, busker og trær, på private takterrasser skal være i potter da røttene kan skade membran og/eller medføre skade på naboens eiendom.

Hekk mellom private takterrasser må ikke overstige 120 cm. Høyde på trær må ikke overstige 200 cm. Dersom flere trær brukes som skille mellom naboer regnes disse som hekk og er da underlagt begrensninger for hekk.

Bygningsmessige endringer som er av vesentlig natur på balkonger og private takterrasser må legges frem som sak og vedtas av sameiermøtet.

Det skal ikke plasseres søppel på balkonger/terrasser og balkonger/terrasser skal ikke brukes som lagringsplass på en måte som er til sjenanse for andre sameiere.

§ 4 Fellesrom og oppganger

Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangen. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom og oppganger.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

§ 5 Fellesområder (ute)

Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Røyking er ikke tillatt i fellesområdene, garasje og atrium inkludert.

Fotballspraking og lignede aktiviteter i atriumet er ikke tillatt.

§ 6 Søppel

Det er viktig å holde området rundt søppelnedkastet ryddig og fritt for søppel.

Sørenga 3 sameie **HUSORDENSREGLER**

§ 7 Dyrehold

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på Sameiets område. Dette gjelder også ekskrementer på private balkonger og terrasser da tørkede ekskrementer kan være helsefarlig, i tillegg til sjenerende lukt.

c) Hunder og katter skal luftes utenfor Sameiets eiendom. Innenfor Sameiets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom

e) Kommer det inn skriftlig berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboen gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Vedtatt på sameiermøte 17.04.13
Endret på sameiermøte 23.04.14

Ordensregler takterrasse

- Takterrassen skal ikke brukes til fest men være et hyggelig sted for beboerne i sameiet.
- Røyking og grilling forbudt på takterrassen grunnet brannfare
- Ballspill er forbudt på takterrassen
- Ta med søppel når du går
- Vis hensyn til nærmeste naboer – unngå støy!
- Det skal være ro på takterrassen kl 23.00.

På grunn av en del en del ureglementert festing på takterrassen og manglende ro etter kl 23.00 vil takterrassen stenges med automatisk lås kl 23.00 og åpnes igjen kl 07.00 neste morgen. Styret har engasjert vakthold til å sørge for at det opprettholdes ro fra kl 23.00 og at ingen oppholder seg på takterrassen etter kl 23.00.

Styret vil fortløpende vurdere tiltak for å unngå ureglementert bruk av takterrassen som er til sjenanse for øvrige beboere.

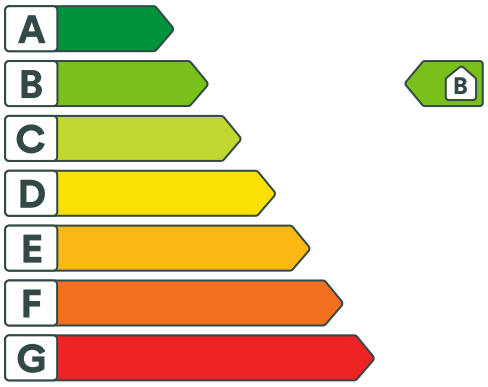
I løpet av 2018 vil det bli foretatt oppgraderinger på terrassen slik at det blir et enda triveligere fristed for sameiets beboere.

enova

Energiattest



Adresse **Sørengkaia 66, 0194 OSLO**	
Dato for energimerking **26.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373969**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300250264**
Gårdsnummer **234**	Bruksnummer **110**
Seksjonsnummer **112**	Bruksenhetsnummer **H0610**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **86,94**

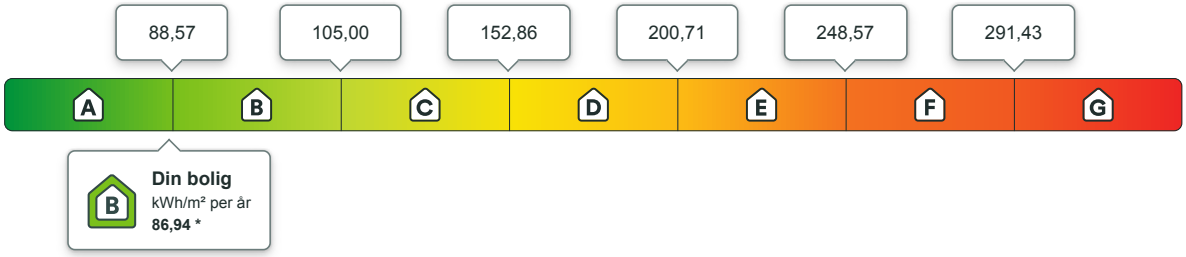
Sørengkaia 66, 0194 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 868,39	**86,94**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Sørengkaia 66, 0194 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Sørengkaia 66, 0194 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

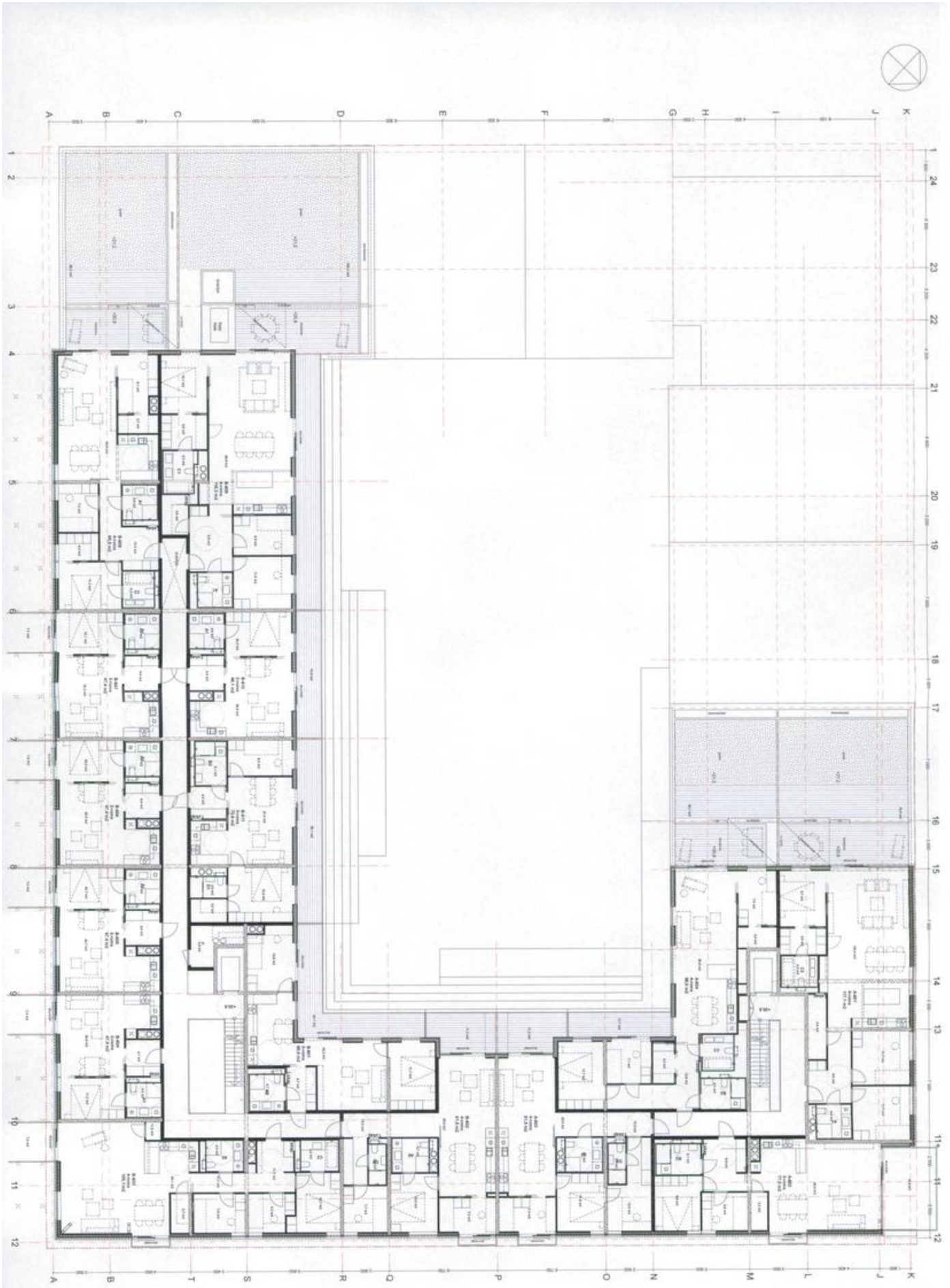
Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



16-A21-06 - Plan 6.etasje - 1:200

SØRENGA KVARTAL D1b-6 - DETALJPROSJEKT - JARMUND/VIGSNÆS Arkitekter + Context + 4B - 20.05.2011

Plan- og bygningsetaten

Oslo

JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL
v/Einar Jarmund & Co AS
Hausmanns gate 6
0186 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.11.2021
	201001035 - 166 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	SØRENGKAIA 60	Eiendom:	234/110/0/0
Tiltakshaver:	SØRENGA UTVIKLING KS	Søker:	JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Sørengkaia 60 - 76

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bykvartalet Sørengkaia 60-76, mottatt 19.06.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201001035			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	E-31	20.05.2010	8/23
Snitt D-D	E-12	18.06.2010	8/34
Snitt E-E	E-13	18.06.2010	8/35
Snitt F-F	E-14	18.06.2010	8/36
Snitt B-B	E-16	18.06.2010	8/38
Fasade gårdsrom nordvest	E-21	18.06.2010	8/43
Fasade gårdsrom nordøst	E-22	18.06.2010	8/44
Fasade gårdsrom sørøst	E-23	18.06.2010	8/45
Fasade gårdsrom sørvest	E-24	18.06.2010	8/46

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

Avkjørselsplan			17/6
Snitt CC	E-11	07.12.2010	21/7
Situasjonsplan	16-A 10-01	26.01.2011	23/37
Graveplan	16-B-P-XX-21-01	24.01.2011	23/38
Peleplan	16-B-P-XX-21-02	24.01.2011	23/39
Snitt	16-A31-02 Snitt BB (Sørvest-Nordøst)	26.01.2011	23/42
Kjeller	16-A21-U	20.05.2011	31/6
Plan 3 etasje	16-A21-03	20.05.2011	31/10
Plan 4 etasje	16-A21-04	20.05.2011	31/11
Plan 5 etasje	16-A21-05	20.05.2011	31/12
Plan 6 etasje	16-A21-06	20.05.2011	31/13
Plan 7 etasje	16-A21-07	20.05.2011	31/14
Takterrasse	16-A21-08	20.05.2011	31/15
Plan underetasje	16-A21-00	25.05.2011	32/2
Snitt AA	16-A31-01	25.05.2011	32/4
Fasade sørøst	16-A41-03	25.05.2011	32/5
Utomhusplan barnehage	E06	13.03.2011	39/5
Plan 1	16-A21-01	15.06.2011	39/7
Plan 2	16-A21-02	15.06.2011	39/8
Snitt AA - barnehage	E-03	24.06.2011	39/9
Fasade nordvest	16-A41-01	24.06.2011	39/10
Fasade sørvest	16-A41-04	24.06.2011	39/11
Illustrasjon, snitt som viser midlertidig tiltak ifm disp.	D1b-6 -203	28.06.2012	53/4
Plan 1 etasje næring		03.09.2013	92/11
Plan 2 etasje næring		03.09.2013	92/12
Situasjonsplan	D-02	30.08.2017	132/27
Landskapsplan tverrvei	D1b-6-101		132/28
Plan 1. etasje	L03	15.09.2017	132/32
Situasjonsplan	D-02	30.08.2017	133/27
Landskapsplan tverrvei	D1b-6-101		133/28
Eksisterende plan underetasje			133/29
Eksisterende plan 1. etasje			133/30
Plan 1. etasje	L03	15.09.2017	133/32
Fasade sørøst	16-A41-03	30.08.2017	133/34
Fasade sørvest	16-A41-04	30.08.2017	133/35

Plan underetasje	L02	23.11.2017	141/2

Andre forhold

Søknad om endring for uteservering ble trukket 19.06.2020, og søknad om etablering av uteservering må alternativt omsøkes som en egen søknad.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn for entreprise D1b-6 er behandlet. Sluttrapport for avfallshåndtering er ferdigbehandlet med sluttnotat. Vi velger å ikke følge opp saken videre, da saken behandles etter gammelt regelverk og det er lite hensiktsmessig å følge opp avvik med sanksjoner.

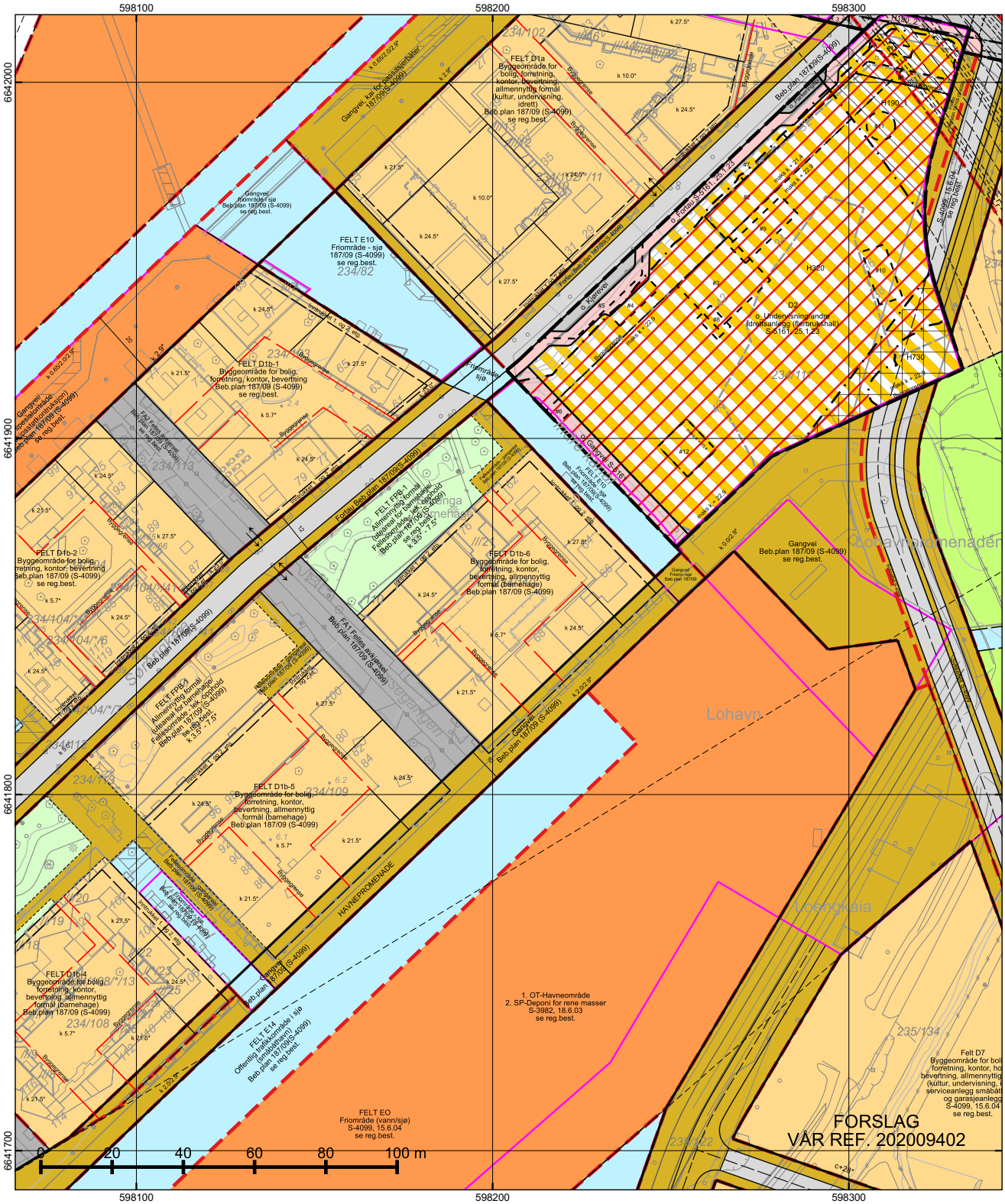
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

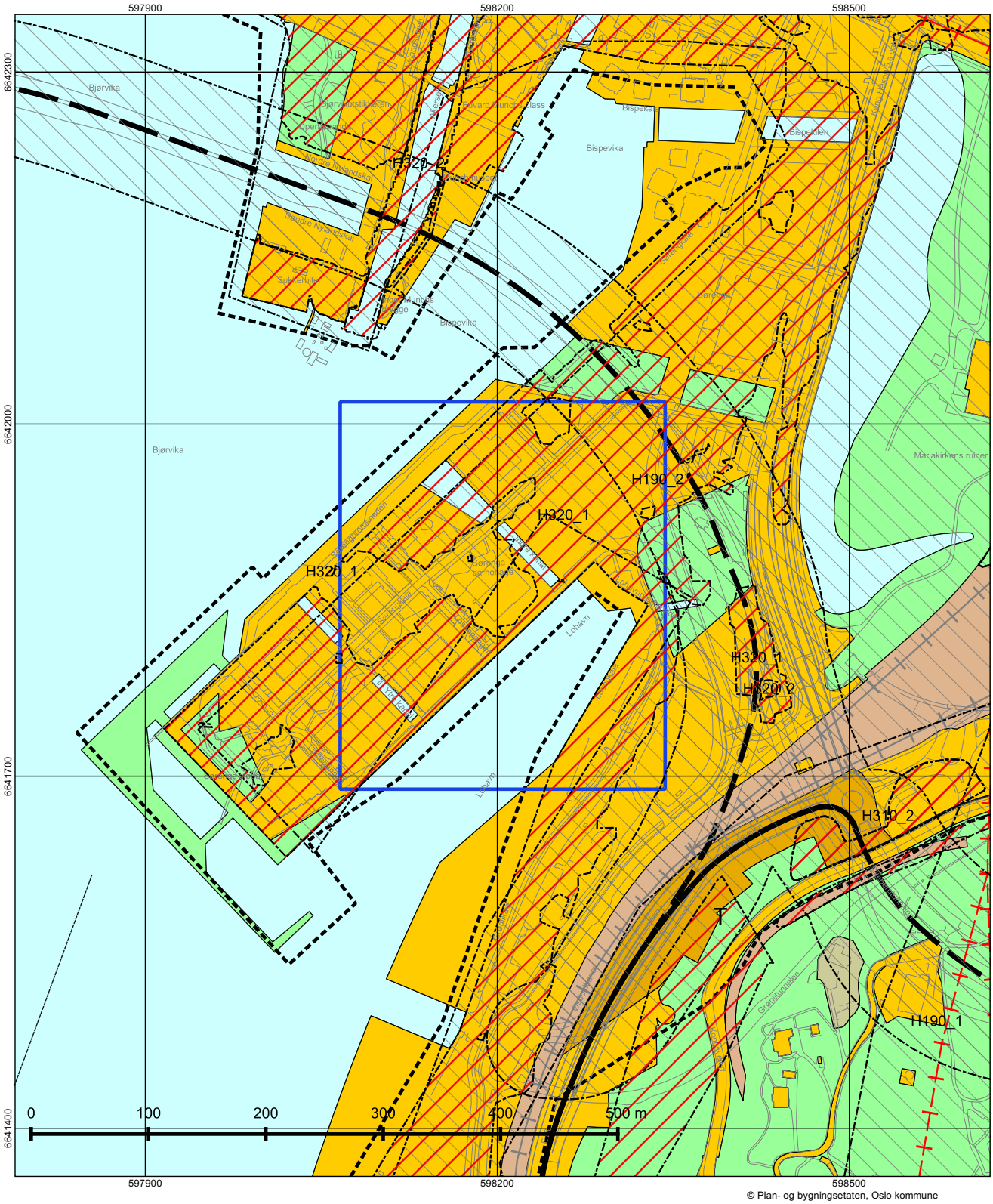
Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling Fjordbyen

Kopi til:
SØRENGA UTVIKLING KS, Sørengutstikkeren, 0150 OSLO


598100
598200
598300
6642000
6641900
6641800
6641700
FELT D1a
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett)
Beb.plan 187/09 (S-4099)
se reg.best.
FELT E10
Friområde - sjø
187/09 (S-4099)
se reg.best.
234/82
FELT D1b-1
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Beb.plan 187/09 (S-4099)
se reg.best.
FELT D1b-2
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Beb.plan 187/09 (S-4099)
se reg.best.
FELT FPB-1
Allmennyttig formål (idrettsanl. for barnehage) Fellesområde for garasjehus
Beb.plan 187/09 (S-4099)
se reg.best.
FELT D1b-6
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage)
Beb.plan 187/09 (S-4099)
FELT FPB-1
Allmennyttig formål (idrettsanl. for barnehage) Fellesområde for garasjehus
Beb.plan 187/09 (S-4099)
se reg.best.
FELT D1b-5
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (barnehage)
Beb.plan 187/09 (S-4099)
FELT D1b-4
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage)
Beb.plan 187/09 (S-4099)
FELT E14
Offentlig trafikkområde i sjø (farled/havn)
Beb.plan 187/09 (S-4099)
se reg.best.
FELT EO
Friområde (vann/sjø)
S-4099, 15.6.04
se reg.best.
1. OT-Havneområde
2. SP-Deponi for rene masser
S-3982, 18.6.03
se reg.best.
D2
o. Undervisningsanlegg (idrettsanlegg (flerbrukshall))
S-4161, 25.1.23
Gangvei
Beb.plan 187/09 (S-4099)
se reg.best.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164379/86541814
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.).

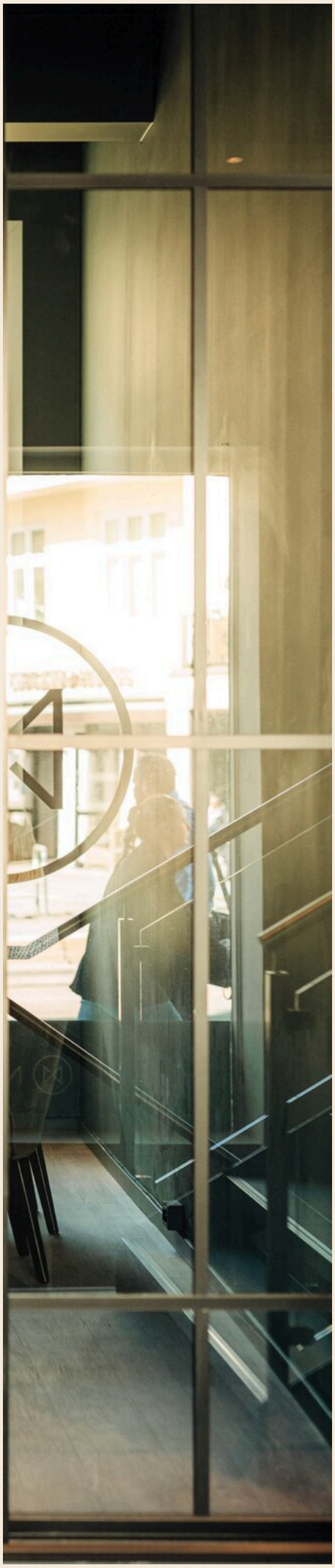
§ 13. Rekkefølgebestemmelser
- Før anleggstart innenfor planområdet skal det være foretatt innledende § 9-undersøkelser for avklaring av kulturlagsdybder, tykkelse og alderssammensetninger, samt prosess og ansvarsfordeling for videre arkeologiske arbeid. Tiltakshaver må ta kontakt med Byantikvaren i 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.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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: 34-0146/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sørengkaia 66 0194 OSLO
Matrikkel: Gnr 234, bnr 110, snr 112 (ideell andel 1/1) 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:

Silje Marie Johansen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
s.johansen@nordvikbolig.no
452 39 084