

Sørengkaia 51



Velkommen til

Sørengkaia 51



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2025

Sørenga

Lys og delikat 2-roms kanalleilighet fra 2016 med fin beliggenhet, sjøutsikt og felles takterrasser

Prisantydning	5 900 000,-
Omkostninger	148 850,-
Totalpris	6 048 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 522,-
BRA-i	48 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016

Megler	Kristian Karlsrud
Telefon	984 99 490
E-post	k.karlsrud@nordvikbolig.no

Megler 2	Filippa Myhrberg
Telefon	458 57 820
E-post	f.myhrberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En lekker 2-roms kanalleilighet fra 2016 med flott beliggenhet på Sørenga. Leiligheten ligger fint til mot Sørengas største kanal med fin utsikt over havnebassenget. Et lite boligparadis ved vannet med førsteklasses byliv, badeliv, uteliv og kulturliv rett utenfor døren.

- Hjemmekoselig leilighet hvor du kan trekke deg tilbake etter en hektisk hverdag
- Tilbaketrukket og rolig beliggenhet på Sørenga
- Mulighet for kjøp og leie av garasjeplass
- Utlån av kajakk, supbrett og robåt via sameiet
- Kort vei til gode serveringssteder og matbutikker. Rema i samme bygg
- Felles takterrasser
- Fransk balkong
- 1 kjellerbod og 1 bod i gang
- Felles sykkelbod
- Vannbåren varme og varmtvann inkl
- Lave felleskostnader

- Sameiet har en egen hjemmeside www.sorengstrandasameie.no

Arealer og innhold

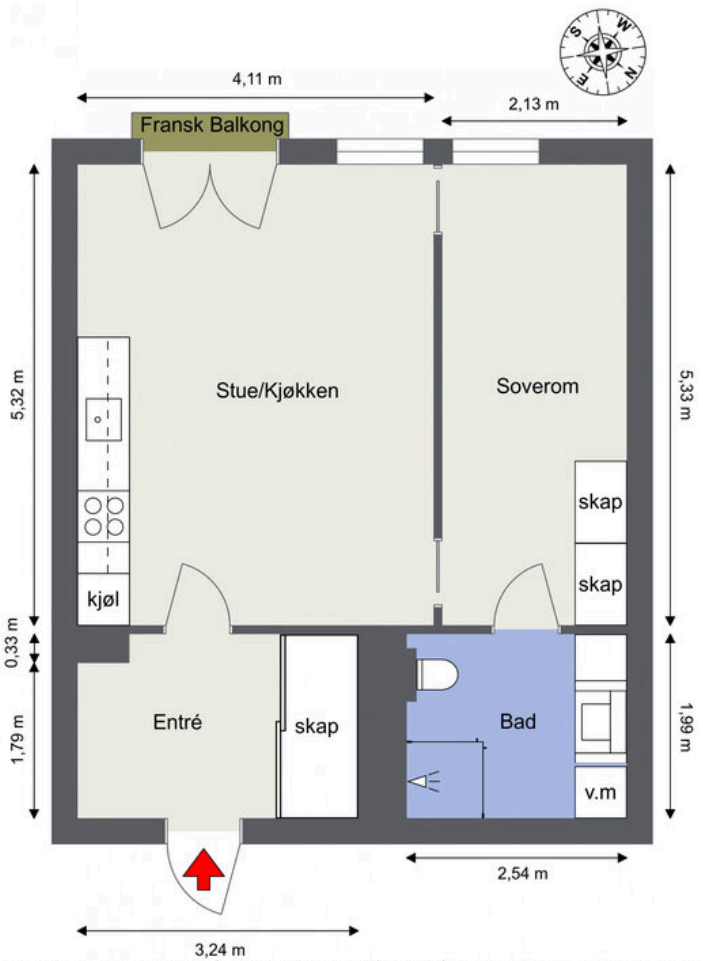
BRA-i:	48 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	56 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 50 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Sørengkaia 51
2. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.













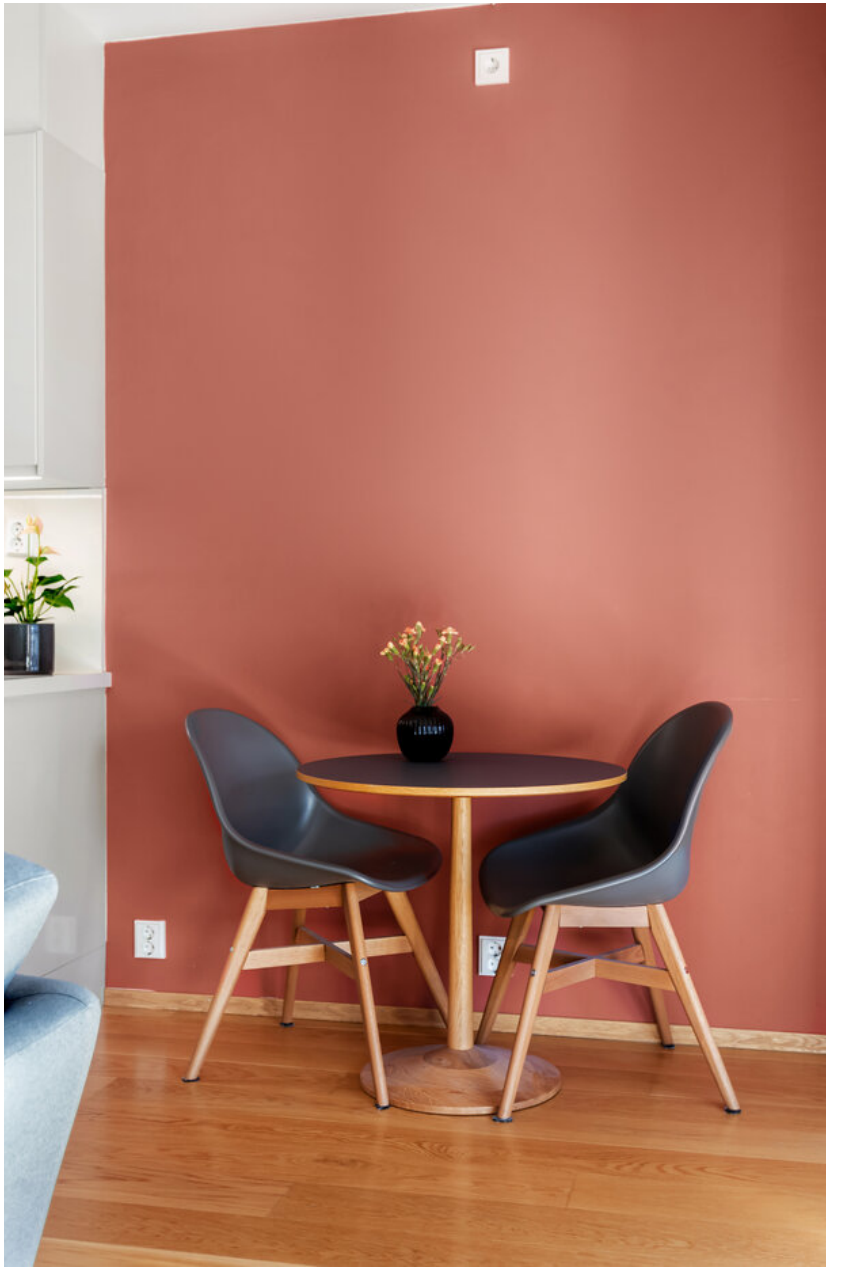










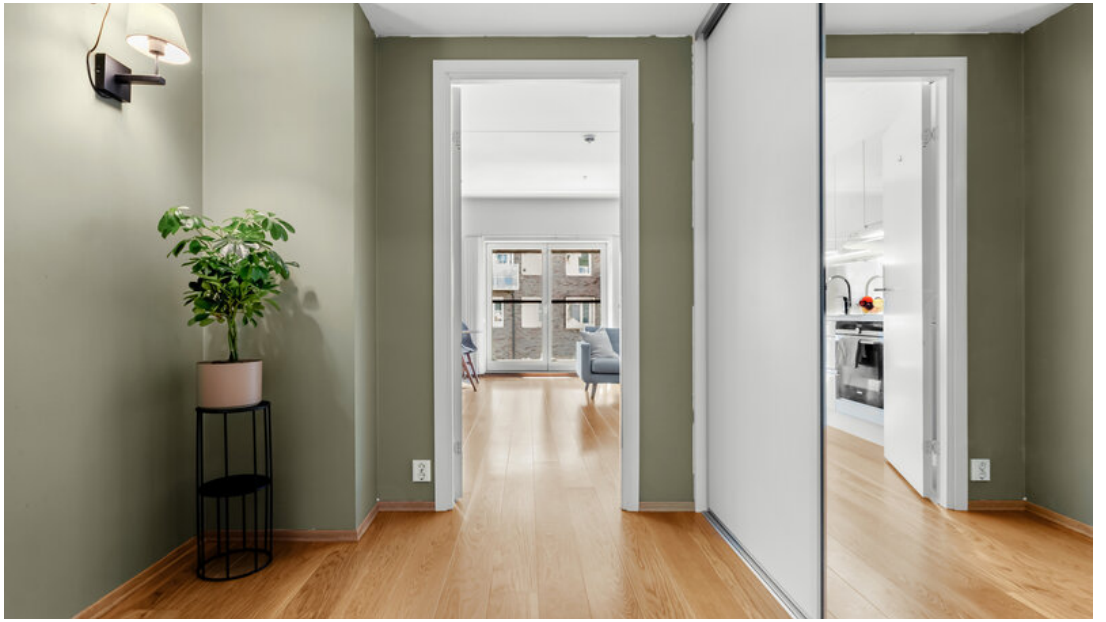










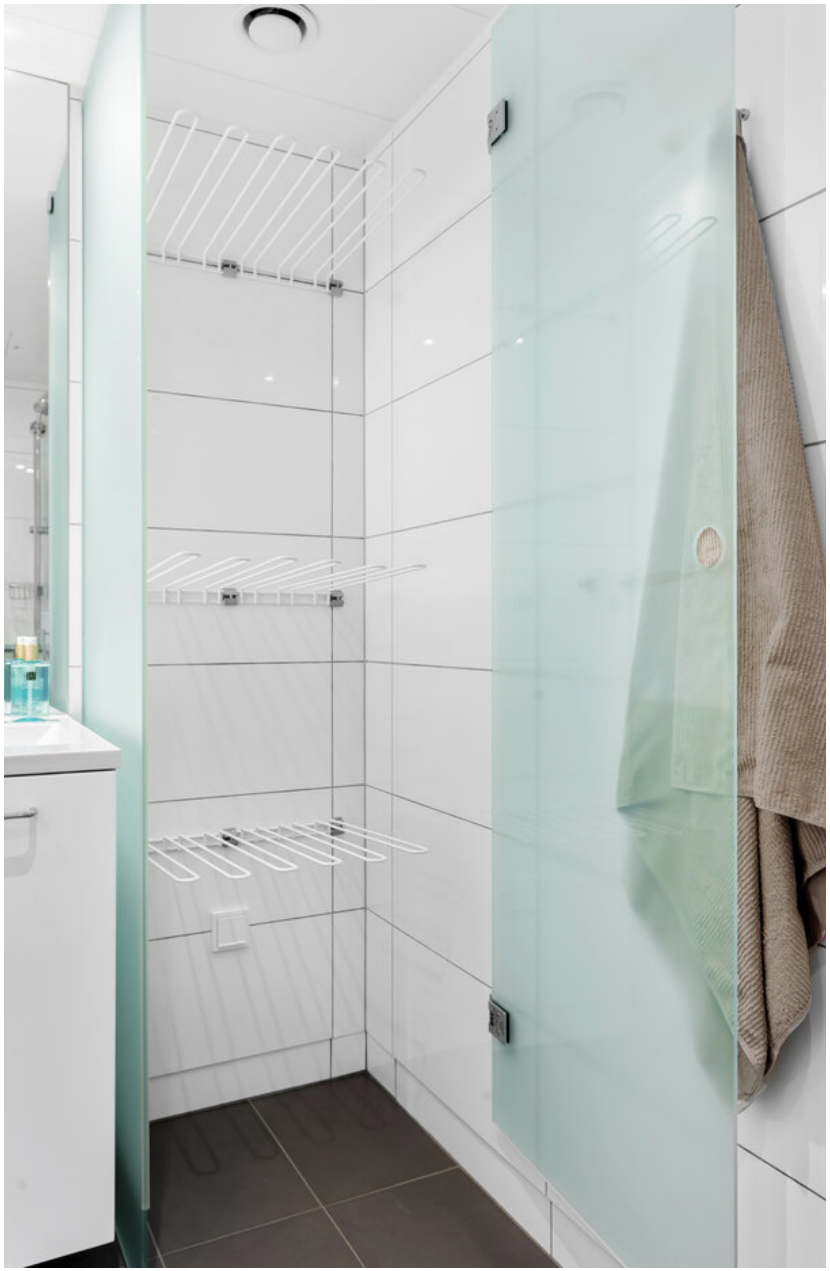





BOSCH












Aqua Marina








Color Line


Color Line


MUNCH





Informasjon

Sørengkaia 51

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0123/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sørengkaia 51, 0194 OSLO
Gnr 234, bnr 102, snr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Lisa Katarina Larsen

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
147 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
161 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 048 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 061 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 56 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 50 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 6 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.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod på ca. 6 m^2, samt én bod i oppgangen (2. etasje) på ca. 2 m^2.

Entré:
Romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring og mulighet for å henge fra seg yttertøy. En praktisk skyvedørsgarderobe med speilfront gir rikelig med skapplass og har et gjennomtenkt hyllesystem for optimal organisering. Ved siden av entrédøren er det montert dørcalling med video. En funksjonell og velutnyttet entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Stue:
Lys og luftig stue med en innvendig takhøyde på opptil 2,63 meter, noe som forsterker romfølelsen. Den åpne planløsningen gir gode muligheter for møblering, og den gjennomgående enstavs eikeparketten tilfører rommet et stilrent og elegant uttrykk. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en flott utsikt over Sørengas største kanal.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen, noe som skaper en luftig og sosial atmosfære – perfekt for hyggelige sammenkomster. Innredningen er levert av HTH og har et stilrent uttrykk med hvite, slette fronter og en laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag. Kjøkkenet er fra byggeåret og er utstyrt med fullintegrerte hvitevarer, inkludert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Ventilatoren har mekanisk avtrekk og er utstyrt med komfyrvakt. Avtrekket går via boenhetens mekaniske ventilasjonssystem, noe som sikrer god luftkvalitet.

Bad:
Delikat og innbydende baderom med moderne løsninger og behagelig gulvvarme. Baderommet er flislagt og har downlights i himlingen, som skaper en lys og stilren atmosfære. Badet er utstyrt med en heldekkende servant på underskap, speil med belysning, samt et vegghengt klosett. Dusjhjørnet har dusjvegger i herdet glass. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Romslig og funksjonelt soverom med god plass til dobbeltseng, kontorpult og øvrig møblering etter behov. Store, medfølgende garderobeskap sørger for rikelig oppbevaringsplass. Soverommet har en behagelig atmosfære og gode lysforhold.

Standard

Innvendige overflater:
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.
Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Innvendige dører:
Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje

og tiltenkt funksjon.

Våtrom:
Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm). Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Kjøkken:
Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i himling på badet.
- Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.
- Avløpsrør av plast fra byggeår.
- Balansert ventilasjon.
- Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via fjernvarme.
- Felles varmtvannsystem.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring er fremlagt av eier.
- Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Varmesentral.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Mulighet for både leie og kjøp av garasjeplass når ledig.

Det leies også ut parkeringsplasser for motorsykler/scooter/moped i garasjeanlegget. Ta kontakt med styret på styret.sorengstranda@gmail.com dersom du ønsker å leie en slik plass.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 8. juni 2023.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja.
Beskriv: Vedlikehold av ventilasjonsanlegget i november 2022 ifølge tidligere eier.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling er gjennomført i perioden oktober 2023 - januar 2024. Det foreligger rapport fra Radonova datert 29.01.2024. Målingen viste verdier lavere enn grenseverdien og tiltaksgrensen.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja.
Beskriv: En flis i dusjen har to sprekker. Den ene ble nylig oppdaget. Den andre var også der før jeg overtok leiligheten. Det har ikke vært problemer i den forbindelse, siden det er membran under.

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)
Svar: Ja.
Beskriv: I januar 2024 ble det informert om at det hadde vært noen tilfeller med fukt i garasjen ifm. stort snøfall, mye snø på biler, samt sprengkulde. Det ble ved disse anledningene pumpet ut vann. I januar 2024 ble det også satt opp avfukter i garasjen ifm. at et varmebatteri var midlertidig ute av drift.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja.
Beskriv: Se punkt 13.

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?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 22.02.2023. Tilstandsrapport fra M-Takst AS og tilhørende salgsoppgave fra 2023.

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?
Svar: Ja.
Beskriv: Byggingen av Bjørvika skole er påbegynt. Skolen er estimert å åpne høsten 2028. Skolen blir nabo på østsiden av Sørengkaia 51. Dette vil ikke ha noen påvirkning på utsikten fra leiligheten.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Ja.
Beskriv: Bjørvika skole bygges på østsiden av Sørengkaia 51. Det vil medføre byggestøy i varierende grad. Etter at skolen åpner (estimert til høsten 2028) vil det kunne bli støy derfra. Det foreligger nabovarsel/vedtak datert 18.02.2025 om dispensasjon fra støyforskriften. Vedtaket medfølger i sameiets beboerskriv for februar 2025.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert direkte mot grunn.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fransk balkong med utgang fra stue. Rekkverkshøyde på 110 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innbo og løsøre

Alle 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

Utleie er tillatt. Det er viktig at styret til enhver tid vet hvem som disponerer de ulike leilighetene og garasjeplassene. Hvis du skal leie ut leiligheten eller garasjeplassen din, er du derfor pliktig å oppgi leietakers kontaktinformasjon. Se link til utfylling av registreringsskjema på sameiets nettside.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Varmekabler på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2001 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 522,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto fjernvarme (oppvarming via radiator/varmtvann), bredbånd 500mbps via Telia, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 2 521,53,-

Herav:
Fjernvarme Akonto kr. 487,-
Bredbånd 209,-
Felleskostnader bolig 1 825,53,-

Fjernvarme/varmtvann avregnes etter faktisk forbruk. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske kostnader.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 257 297,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 029 186,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv bredbåndavtale fra Telia. Avtalen omfatter kun bredbånd med en hastighet på 500mbps. Dette er inkludert i felleskostnadene.
Dersom man ønsker TV/strømmetjenester kan dette oppgraderes og betales individuelt.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sørengstranda, orgnr. 917101175

Om sameiet

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

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

Sameiets hjemmeside: http://sorengstrandasameie.no/
Facebookgruppe "Sørengstranda":
https://www.facebook.com/groups/996371137116614/

Sameiet har en egen Kajakk-klubb som låner ut utstyr til padling. Klubben disponerer en kajakkrampe med tilhørende kajakkgarasje som inneholder seks kajakker og tre SUP-brett. For å kunne benytte seg av disse tilbudene, må man være medlem. Pris fra kr. 500,- per person per år. Se sameiet hjemmeside for mer informasjon.
kajakk@sorengstrandasameie.no

Sameiet har en felles takterrasser som tilhører alle beboere i Sørengstranda.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i sameiet:

Løpende vedlikehold må påregnes. Ingen større vedtatte vedlikeholdsprosjekter p.t.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Sameiet har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har per tid ikke fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kroner 211 632. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 73 854.

Sameiet har solid økonomi og god likviditet. Arbeidskapitalen pr. 01.01.2023 var kr 3 349 155. Pr. 31.12.2023 var arbeidskapitalen på kr 3 069 387.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 86073607

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktivt og sjønær beliggenhet i den nye Fjordbyen, med sjø på tre sider, parker og havnepromenade i umiddelbar nærhet. På Sørenga får du en flott utsikt mot Ekeberg, Oslofjorden og Barcode-distriktet med Oslos nye skyline. Ellers har området kort vei til alt av servicetilbud, samt et pulserende kulturliv med blant annet Munch-museet, Den Norske Opera og et godt utvalg av restauranter, puber og kafeer.

På havnepromenaden på Sørenga finner du blant annet Restaurant Coyo, Castello Oslo, Mirabel, Bun's Burger, Seaport, Wrights Corner Pub m.m.

Helt ytterst på Sørenga, i umiddelbar nærhet til boligen, finner man Sjøbadet. Sjøbadet er et stort og åpent rekreasjonsområde med sitteplasser, stort basseng og eget barnebasseng. I midten av området finner man også sentralparken, områdets grønne lunge. I tillegg har man DNTS friluftshus mellom byggetrinn 6 og sjøbadet som tilbyr; innendørs trening, kajakk-kurs og utleie, klatrevegg innendørs og seminarer om frilufstliv etc. Det er kort vei til tur- og grønt områder og ikke minst øyene i Oslofjorden. Båtliv i Oslofjorden og rundt Sørengkaia om sommeren. Båtplasser finnes bl.a. på Hovedøya og på Ulvøya, begge i nærheten.

Kun få minutter unna ligger Barcode med et bredt utvalg moderne kafeer, restauranter og enkelte butikker. For de treningsglade finnes SATS og Barrys Bootcamp, og for de kunstinteresserte flere nye gallerier og et stort nytt kunstsenter. En kort spasertur unna finner du også Gamle Oslo. Med Gamlebyen, Vålerenga og Kampen innen kort rekkevidde har man tilgang til både sjarmerende trehusbebyggelse, koselige kafeer og restauranter.

Skulle storbypulsen bli for høy, ligger vakre Ekebergskrenten en kort spasertur unna. Her er flotte turløyper for de som liker å løpe eller gå tur, samt den spennende skulpturparken initiert av Christian Ringnes. Følger du kyststien er veien kort også til det nye Nasjonalmuseet på Vestbanen. Av andre tilbud i nærområde kan man nevne Middelalderparken med vannspeilet som viser vannlinjen slik den var i tidligere tider.

Store kulturinstitusjoner som Operaen, Nye Munchmuseet og Deichmanske Hovedbibliotek i umiddelbar nærhet.

Nærmeste matbutikk er REMA 1000 og Coop Prix. Andre matbutikker i Bjørvika er Kiwi Barcode og Bunnpris. Meny har nylig åpent en 1700 kvadratmeter stor matbutikk i Clemenskvartalet (Rostockgata 130), og her skal de satse på ferske råvarer, matglede og matkompetanse. Du vil blant annet finne slakterdisk, fiskedisk og ostedisk med stort utvalg av både klassikere og lokalmatprodusenter. Videre har Vinmonopol nylig åpnet en 500 kvadratmeter stor butikk i Clemenskvartalet, samt Apotek1 og restaurant Lut/Laget. Lutlaget (L/L) er åpent syv dager i uken, fra tidlig morgen til kveld. Her serveres deilig bakverk, bakt på stedet. L/L har også et brasseri, en vedfyrt pizzaovn, chambre separée og vinbaren Nosi. Kvartalet rommer også The Riot trenings- og behandlingssenter (åpner i august).

På Sørenga finner man to barnehager. Det er flere barnehager i Bjørvika og det er planlagt en barne- og ungdomsskole som etter planen skal stå klar i 2026/2027.

Det som gjør Sørenga så spesielt er at man er tett på sjøen, fugleliv og natur samtidig som det tar i underkant av 10 minutter å spasere inn til Oslo S og sentrum av Oslo. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass er Sørenga med buss nr. 85 som går i rute mellom Jernbanetorget og Ulvøya via Malmøya. Ladegården bussholdeplass med buss nr. 32 og 74, St. Halvards plass med trikkelinje 18 og 19, samt buss nr. 34, 70 og 73 ligger også like ved. Det er også noen minutters gange til Oslo S med alle kollektivmuligheter. Dersom man ønsker å ta seg et bad, eller benytte sjøen til andre aktiviteter til vanns, ligger leiligheten kun noen få skritt unna det flotte sjøbadet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 01.04.2016.
Søknad om ferdigattest ble oversendt Oslo kommune 21.12.2021. Den 24.06.2022, 19.01.2023, 12.06.2023, 12.01.2024 og 13.02.2025 ble det fra ansvarlig søker oversendt en purring på tilbakemelding fra PBE.
PBE har den 07.03.2025 invitert ansvarlig søker/LPO arkitekter AS på et møte i sakens anledning. Møtet vil bli avholdt i slutten av mars 2025.

Det er sendte inn søknad om dispensasjon den 04.04.2024 vedr. avvik fra veiledning til TEK10- § 13-12, andre ledd da noen leiligheter ikke tilfredsstiller tilgang på dagslys.
Avviket gjelder kontrollert prosjektert og utført dagslysandel i 5 kanalleilighet over 2 etasjer, plan 0 og plan 1 med fasade mot sør-vest.

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

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

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Gjennom reguleringsplan Bjørvika – Bispevika – Lohavn, S-4099, stadfestet 15.06.2004 og bebyggelsesplan 18709, vedtatt 26.08.2009, er eiendommen regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett).
Eiendommen er omfattet av hensynssone H320_1 – Flomfare (stormflo).

Plan/byggesaker i nærområdet:

Mariakvartalet:
246 leiligheter, med butikker, serverings- og kulturlokaler på bygulvet.
Nabokvartalet til Clemenskvartalet.
Utbygger: OSU
Status: Under bygging.
Ferdig: Høst 2026.

Vannkunsten Syd:
Punkthusene foran Clemenskvartalet. 91 leiligheter, fem serveringssteder, fjordpromenade og badeplass.
Utbygger: OSU
Status: Under bygging.
Ferdig: Høst 2025.

Kongsbrygga:
Det siste boligprosjektet i Bispevika. 120 leiligheter bygges ut i fjorden mellom Sørenga og Vannkunsten Syd.
Utbygger: OSU
Status: Behandling hos kommunen.
Ferdig: 2028 (oppstart 2025).

Kongsbakken:
Det grønne friområdet mellom Sørenga og Mariakvartalet / Kongsbrygga.
Utbygger: Bjørvika Utvikling (HAV og OSU)
Status: Behandling hos kommunen.
Ferdig: 2027 (oppstart 2025).

Bjørvika skole:
Barne- og ungdomsskole for 840 elever med flerbrukshall mellom Kongsbakken og Sørenga.
Utbygger: Oslobygg (Kommunen).
Status: Grunnarbeider.
Ferdig: Skolestart 2028.

Grønlikaia:
1500 boliger, 3000 arbeidsplasser, hotell, butikker, serveringssteder og kulturlokaler under Ekebergåsen.
Utbygger: HAV Eiendom
Status: Planforslag.

Ferdig: Ukjent (tidligst 2035)

C6 i Bispegata:
Bolig og næringskompleks over gata fra Middelalderparken. 120 boliger, 32.000 kvm kontor, og næring på bygulv.
Utbygger: OSU.
Status: Behandling hos kommunen.
Ferdig: Ukjent.

Middelalderparken:
Etablere parkområder, aktivitetssoner og besøkssenter ved Oslo ladegård og i Middelalderparken.
Utbygger: Kommunen.
Status: Under bygging.
Ferdig: 2025/ 2026.

Saksnummer 202204588 - Byggesak: Rostockgata 136 -192 - Utbygging av bykvartal med bolig, forretning, bevertning, kulturarealer og barnehage - Felt B8b - Tidligere adresse: Sørengkaia 1. Status: Endret tillatelse gitt.
Saksnummer 202020463 - Byggesak: Rostockgata 61 - 85 - Oppføring av 5 boligbygg med næring - Bispevika felt B6b - Vannkunsten syd. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Vannkunsten syd: B6b Losbrygga AS, eid av Oslo S Utvikling (OSU), søker om å oppføre fem punkthus over 4-6 etasjer med til sammen 91 leiligheter. Fire av punkthusene er koblet sammen via en undersjøisk garasjekjeller med innkjøring via Clemenskvartalet. Hus 13 har separat kjeller. I tillegg til boliger inneholder punkthusene lokaler for forretning-, kulturvirksomhet og bevertning (FKB-arealer).
Saksnummer 202456305 - Byggesak: Rostockgata 99 - Oppføring av bolig- og næringsbygg, dispensasjon. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.
Saksnummer 202454924 - Byggesak: Rostockgata 42 - Etablering av uteservering - Poppy Bar. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202110223 - Byggesak: Bispevika - Spunt og byggegrop for nybygg - felt B6b. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202108658 - Byggesak: Rostockgata - Riving av kaianlegg - Bispevika felt B6b. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202116609 - Byggesak: Sørengkaia 1 - Etablering av spunt og utgraving av byggegrop på felt B8b og Rostockgata - Bispevika syd. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 201412720 - Byggesak: Østfoldbanen - Oppføring av utgående Østfoldbanen spor km 1,2 - 1,7 - Follobanen. Status: Endret tillatelse gitt.
Saksnummer 201301306 - Byggesak: Bispegata og Oslo gate - Riving av bru Bispegata og kulvert for nordre tomter spor. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 202116484 - Byggesak: Middelalderparken / Klypen - Opparbeidelse av terreng - Del 1 - Felt P1-P3. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 202305121 - Byggesak: Lohavn - Etablering av midlertidig vei. Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 202309608 - Byggesak: Lohavn felt D2 - Oppføring av Bjørvika skole. Status: Mottatt søknad.

Pågående plansak:

Saksnummer 201610264 - Reguleringssak: Lohavn felt D5 - D6 - D7 - Loallmenningen - Rostockgata - Planforslag etter offentlig ettersyn. Mottatt sak 04.07.2016.

Saksnummer 201704197 - Reguleringssak: Bjørvika - Bispegata - C6-feltene - Detaljregulering til nytt offentlig ettersyn - Etablering av kontorarealer, boliger, forretning og bevertning. Mottatt sak 14.03.2017.

Oslo S Utvikling foreslår å omregulere felt C6 i Bjørvika fra offentlig bygning (kulturhistorisk museum), boliger, diverse nærings- og allmennyttig formål, mm., til bolig, kontor, forretning, bevertning, hotell, diverse tjenesteyting og annen næring, kjøreveg, felles torg, mm. Planen omfatter regulering av 5 hovedbygninger delt på to kvartaler og en forlengelse av Trelastgata. Kvartalet i vest består av to næringsbygg på 10 og 13 etasjer (ca. 43 m og 56 m), et boligbygg på 10-13 etasjer (ca. 33-44 m) og torg. Det østlige kvartalet omfatter et næringsbygg på 5-8 etasjer (ca. 19-36 m), et boligbygg på 8-10 etasjer (28-35 m) og torg. Det foreslås en utnyttelse på 58 450 m^2 BRA, derav 44 300 m^2 BRA over terreng. Det kan bli 80-110 leiligheter.

Sameiet har mottatt nabovarsler:
- Havnepromenaden med flere adresser. Søknaden gjelder endret passering av Havnepromenadens 14 infopunkter og øke høyde fra 10 til 40 fots container, som en del av de fremtidige planer for Loallmenningen.
- Lohavn Felt 2. Nabovarsel for bygging av ny skole med flerbrukshall og tilhørende utomhusanlegg. Nabovarsel/vedtak datert 18.02.2025 om dispensasjon fra støyforskriften ifm. arbeider med nye Bjørvika skole. Vedtaket medfølger i sameiets beboerskriv for februar 2025. Bjørvika skole blir ny nabo på østsiden av Sørengkaia 51. Det medfører byggestøy.

Området er under stor utvikling og byggearbeid må påregnes. Opplistingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordret til å sette seg inn i reguleringsplaner for området.

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/234/102/21:
20.11.2015 - Dokumentnr: 1086476 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/18867

EIENDOMMENS RETTIGHETER:

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

02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:1 til og med 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 og med snr:112
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder regulert fellesområde
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 000,-
Nordvik grunnpakke eks trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 926,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 130 126,- 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. 3 625,-.

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 21. mars 2025

Ansvarlig megler

Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98499490

Megler

Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Sørengkaia 51

Tilstandsrapport

Sørengkaia 51, 0194 OSLO
OSLO kommune
gnr. 234, bnr. 102, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 07.03.2025 Rapportdato: 13.03.2025 Oppdragsnr.: 19291-2060 Referansenummer: IU1123

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sørengkaia 51, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 102
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

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 føren 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2016 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2010 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon med normal bruksslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert direkte mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fransk balkong med utgang fra stue. Rekkverkshøyde på 110 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator med komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i himling på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i boligen. Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Tilluften passerer pollenfilter i aggregatet, innen den føres ut i oppholdsrom. I ventilasjonsaggregatet gjenvinnes varmen fra den brukte luften og overføres til tilluften. Dette gjør at den luften som føres tilbake til oppholdsrommene er oppvarmet. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Oppvarming: Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via fjernvarme. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring er fremlagt av eier. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Sørengkaia 51, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 102
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

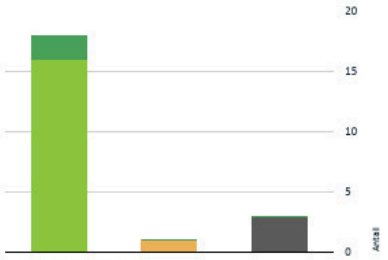
Lovlighet Gå til side

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.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

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 > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sørengkaia 51, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 102
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør 830/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong med utgang fra stue. Rekkverkshøyde på 110 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



Sprukket flis i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator med komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i himling på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.

Sørengkaia 51, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 102
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen. Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Tilluften passerer pollenfilter i aggregatet, innen den føres ut i oppholdsrom. I ventilasjonsaggregatet gjenvinnes varmen fra den brukte luften og overføres til tilluften. Dette gjør at den luften som føres tilbake til oppholdsrommene er oppvarmet. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

TG IU Varmesentral

Oppvarming Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via fjernvarme. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.



TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannssystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring er fremlagt av eier. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Samsvarserklæring gjelder på hele anlegget.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iht. Eiers opplysninger.

6. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter er anlegget vurdert til TG 1, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.





TG 0 **Branntekniske forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Sørengkaia 51, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 102
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

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.



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 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 komplisærte. 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 brannselle 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	48			48	
Felles kjeller		6		6	
2. Etasje		2		2	
SUM	**48**	**8**			
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom		
Felles kjeller		Bod	
2. Etasje		Bod	

Kommentar
Innvendig romhøyde på opptil 2,63 meter i stue.

Lovlighet

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

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

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

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Sørengkaia 51, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 102
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Lisa Katarina Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	102		21	6363 m²	Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt.	Ikke relevant

Adresse
Sørengkaia 51

Hjemmelshaver
Larsen Lisa Katarina

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Sørengstranda	48 / 18867	USBL	917101175

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, forstøtningsmurer.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86073607			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

Sørengkaia 51, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 102
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IU1123

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Larsen, Lisa Katarina	9578-5999-4-906890	2025-03-13 14:41:55

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
13. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0123/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørengkaia 51, 0194 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Lisa Katarina Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

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?
Ja

Beskriv: Vedlikehold av ventilasjonsanlegget i november 2022 ifølge tidligere eier.

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?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling er gjennomført i perioden oktober 2023 - januar 2024. Det foreligger rapport fra Radonova datert 29.01.2024. Målingen viste verdier lavere enn grenseverdien og tiltaksgrensen.

Feil og mangler

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

Beskriv: En flis i dusjen har to sprekker. Den ene ble nylig oppdaget. Den andre var også der før jeg overtok leiligheten. Det har ikke vært problemer i den forbindelse, siden det er membran under.

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)
Ja

Beskriv: I januar 2024 ble det informert om at det hadde vært noen tilfeller med fukt i garasjen ifm. stort snøfall, mye snø på biler, samt sprengkulde. Det ble ved disse anledningene pumpet ut vann. I januar 2024 ble det også satt opp avfukter i garasjen ifm. at et varmebatteri var midlertidig ute av drift.

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

Beskriv: Se punkt 13.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 22.02.2023. Tilstandsrapport fra M-Takst AS og tilhørende salgsoppgave fra 2023.

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?

Ja

Beskriv: Byggingen av Bjørvika skole er påbegynt. Skolen er estimert å åpne høsten 2028. Skolen blir nabo på østsiden av Sørengkaia 51. Dette vil ikke ha noen påvirkning på utsikten fra leiligheten.

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?

Ja

Beskriv: Bjørvika skole bygges på østsiden av Sørengkaia 51. Det vil medføre byggestøy i varierende grad. Etter at skolen åpner (estimert til høsten 2028) vil det kunne bli støy derfra. Det foreligger nabovarsel/vedtak datert 18.02.2025 om dispensasjon fra støyforskriften. Vedtaket medfølger i sameiets beboerskriv for februar 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0123/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Larsen, Lisa Katarina	**2025-03-13**

Identifikasjon

bankID Larsen, Lisa Katarina

SIGNICAT

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Dato: 01.04.2016

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

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

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

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

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:

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

Gjenstående arbeider:

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

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

Frist for gjenstående arbeider:

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

Ferdigattest kan ikke gis for sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse:

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

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Fjordby

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.04.2016 av:

Sanna Maria Harma - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - enhetsleder

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



Vedlegg E04

Arealer BRA

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms
- Fellesareal bolig
- Terrasse/balkong
- Næring
- Teknikk
- Grønt tak
- UAVKLART
- Ny Bolig
- Gjenbrukssentral

REV	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	KONTR.
Z	09.11.2015	rev rammesøknad, suppleringer	BK	TS
Y	13.08.2015	Oversiktstegninger status 13.08.2015	TS	TS
X	29.04.2015	Status 29.04.2015	TS	PA
W	16.01.2015	Søknad om endring til avklaringsmøte	TS	MGA
V	09.01.2015	Oversiktstegning status 09.01.215	TS	MGA
U	21.11.2014	Endringer prosjekteringsunderlag BT2	TS	MGA
T	07.11.2014	Prosjekteringsunderlag	TS	PA
S	11.06.2014	Status 11.06.2014	TS	PA
R	03.02.2014	Status IFC	TS	MGA
Q	29.01.2014	Status IFC	TS	MGA
P	06.01.2014	Status IFC	TS	MGA
O	17.12.2013	Revidert rammesøknad	TS	MGA
N	12.11.2013	Status IFC 12 nov	TS	TS
M	28.10.2013	Status v IFC 4kopi1	TS	MGA
L	14.10.2013	Status v IFCekspert 14.10.13	TS	PA
K	30.09.2013	Status v IFCekspert 30.09.13	TS	FANSA
J	23.09.2013	Endringer etter A-E	TS	FANSA
H	16.09.2013	Status v IFCekspert 16.09.13	TS	PA
G	02.09.2013	Status v IFCekspert 02.09.13	TS	PA
F	09.08.2013	Fellart sjekket+div	TS	MGA
E	02.07.2013	Prosjekteringsunderlag	TS	TS
D	21.06.2013	Revisjon diverse	TS	TS
C	28.04.2013	Prosjekteringsmøte suggestion 1	BK	TS, MGA
B	15.03.2013	Rev Kalkulasjonsgrunnlag	BK	TS
A	27.02.2013	Kalkulasjonsgrunnlag	BK	TS, MGA
	21.12.2012	Rammesøknad	BK	TS, EP

ANLEGG:
Sørenga D1-a

TEGNINGSSTATUS:
rev. RAMMESØKNAD

TEGNINGSNR: A1000-020
Plan 2 Leiligheter
REV: Z

TILTAKSHAVER: D1a UTVIKLING AS

ENTREPRENØR: Veidekke Entreprenør AS

ARKITEKT:
lpo arkitekter
Rosenborggata 19C Tlf.: 23 32 71 00
0356 Oslo epost: lpo@lpo.no

Plan 2 Leiligheter

DATO:	TEGN./KONTR.	SKALAFORMAT:
21.12.2012	TS,MGA/BK	1 : 200
A1000-020		REV.INDEX - REV.NR: Z
REV. DATO: 09.11.2015	FILSTI: Revit sentralt: T:\2012\12700 D1a-1 utredning\Revit Sørenga sentralt\ D1aSørenga sentralR D1a.rvt	



PROSJEKT:	TEGNINGSNAVN:	STATUS:	TEGNINGS NUMMER:	DATO:	SKALA:	TEGN./KONTR:	REV.NR:	REV.DATO:	ARKITEKT:
Sørenga D1-a	PLAN 2	ORIENTERINGSPLAN	A1400-020	02/15/16	1 : 300	TS / TS			lpo arkitekter ROSENBORGATA 19C 0356 OSLO 23 32 71 00

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B, 0258 OSLO
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0316/21
Vår referanse: 2492611/15500234
Bestilling: C3 2021-05-03 (11) 42

Dato
03.05.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1086476	200	20.11.2015	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	102	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Anne-Berit Grøtåsen
STATENS KARTVERK
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
29/10-15

Løpenummer for forretning: 601909337
Vedlegg: Ja

Doknr: 1086476 Tinglyst: 20.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
998705304	D1A UTVIKLING AS		Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	234	102

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	102	0	1	136 / 18867	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	102	0	2	113 / 18867	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	102	0	3	113 / 18867	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	102	0	4	113 / 18867	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	102	0	5	114 / 18867	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	102	0	6	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	7	51 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	8	74 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	9	80 / 18867	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	102	0	10	101 / 18867	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	102	0	11	90 / 18867	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	102	0	12	78 / 18867	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	102	0	13	104 / 18867	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	102	0	14	97 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	15	102 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	16	96 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	17	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	18	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	19	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei

28.10.2015 14.57

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	102	0	20	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	21	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	22	50 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	23	40 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	24	67 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	25	103 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	26	97 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	27	42 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	28	65 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	29	69 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	30	113 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	31	125 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	32	75 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	33	115 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	34	128 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	35	88 / 18867	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	102	0	36	88 / 18867	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	102	0	37	81 / 18867	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	102	0	38	82 / 18867	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	102	0	39	40 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	40	65 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	41	175 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	42	84 / 18867	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	102	0	43	100 / 18867	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	102	0	44	56 / 18867	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	102	0	45	115 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	46	61 / 18867	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	102	0	47	97 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	48	102 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	49	96 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	50	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	51	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	52	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	102	0	53	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	54	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	55	66 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	56	53 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	57	69 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	58	68 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	59	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	60	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	61	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	62	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	63	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	64	76 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	65	69 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	66	113 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	67	125 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	68	75 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	69	115 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	70	128 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	71	44 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	72	44 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	73	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	74	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	75	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	76	62 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	77	47 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	78	40 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	79	83 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	80	59 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	81	92 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	82	100 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	83	58 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	84	114 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	85	65 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	102	0	86	97 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	87	102 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	88	96 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	89	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	90	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	91	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	92	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	93	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	94	66 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	95	53 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	96	69 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	97	68 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	98	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	99	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	100	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	101	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	102	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	103	76 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	104	69 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	105	113 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	106	125 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	107	75 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	108	115 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	109	128 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	110	44 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	111	44 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	112	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	113	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	114	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	115	62 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	116	46 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	117	40 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	118	83 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	102	0	119	60 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	120	92 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	121	100 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	122	58 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	123	114 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	124	65 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	125	107 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	126	89 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	127	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	128	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	129	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	130	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	131	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	132	66 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	133	53 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	134	69 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	135	68 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	136	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	137	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	138	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	139	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	140	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	141	76 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	142	69 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	143	113 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	144	125 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	145	75 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	146	115 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	147	128 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	148	44 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	149	44 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	150	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	151	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	102	0	152	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	153	62 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	154	46 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	155	40 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	156	83 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	157	60 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	158	92 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	159	99 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	160	58 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	161	114 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	162	65 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	163	143 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	164	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	165	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	166	72 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	167	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	168	66 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	169	53 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	170	69 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	171	68 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	172	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	173	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	174	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	175	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	176	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	177	76 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	178	69 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	179	113 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	180	125 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	181	160 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	182	44 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	183	44 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	184	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	102	0	185	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	186	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	187	62 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	188	47 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	189	40 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	190	83 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	191	60 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	192	92 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	193	100 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	194	58 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	195	133 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	196	260 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	197	60 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	198	69 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	199	68 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	200	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	201	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	202	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	203	49 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	204	48 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	205	76 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	206	268 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	207	64 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	208	64 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	209	46 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	210	62 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	211	47 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	212	40 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	213	107 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	214	59 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	215	53 / 18867	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	216	65 / 18867	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	217	54 / 18867	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	102	0	218	384 / 18867	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	234	102	0	219	86 / 18867	Næringseksjon	Nei	Ja
0301	234	102	0	220	1063 / 18867	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	221	309 / 18867	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	234	102	0	222	743 / 18867	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING

RETT KOPI

17/6-15

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	234	102		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) *)	Navn	Seksjonsnr. *)	Ideell andel *)
985627134	Hav Eiendom AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr. a)	Formål/Bruk (teller) b)	Tilleggsareal (m²) B)	S.nr. a)	Formål/Bruk (teller) b)	Tilleggsareal (m²) B)	S.nr. a)	Formål/Bruk (teller) b)	Tilleggsareal (m²) B)	S.nr. a)	Formål/Bruk (teller) b)	Tilleggsareal (m²) B)
1	SF VERKSTED		11			21			31		
2			12			22			32		
3			13			23			33		
4			14			24			34		
5			15			25			35		
6			16			26			36		
7			17			27			37		
8			18			28			38		
9			19			29			39		
10			20			30			40		
SUM BRØK			SUM BRØK			SUM BRØK			SUM BRØK		

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst ?)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2, (felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

KNUT OVE COLLETT — TØNNES DAHLE — FOR HERSKNES SELSKAP AS REVISOR

STATENS KARTVERK

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten - Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 2

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Sørengkaia 7-89
Gnr. 234 Bnr. 102 OSLO

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	136	B	76	B	62		151	B	48	
2	B	113	B	77	B	47		152	B	48	
3	B	113	B	78	B	40		153	B	62	
4	B	113	B	79	B	83		154	B	46	
5	B	114	B	80	B	59		155	B	40	
6	B	49		81	B	92		156	B	83	
7	B	51		82	B	100		157	B	60	
8	B	74		83	B	58		158	B	92	
9	B	60	G	84	B	114		159	B	99	
10	B	101	G	85	B	65		160	B	58	
11	B	90	G	86	B	97		161	B	114	
12	B	78	G	87	B	102		162	B	65	
13	B	104	G	88	B	96		163	B	143	
14	B	97		89	B	72		164	B	72	
15	B	102		90	B	72		165	B	72	
16	B	56		91	B	72		166	B	72	
17	B	72		92	B	72		167	B	48	
18	B	72		93	B	48		168	B	66	
19	B	72		94	B	66		169	B	53	
20	B	72		95	B	53		170	B	59	
21	B	48		96	B	69		171	B	59	
22	B	50		97	B	68		172	B	49	
23	B	49		98	B	49		173	B	48	
24	B	67		99	B	48		174	B	49	
25	B	103		100	B	49		175	B	49	
26	B	97		101	B	49		176	B	49	
27	B	42		102	B	48		177	B	76	
28	B	65		103	B	76		178	B	69	
29	B	69		104	B	69		179	B	113	
30	B	113		105	B	113		180	B	125	
31	B	125		106	B	125		181	B	160	
32	B	75		107	B	75		182	B	44	
33	B	115		108	B	115		183	B	44	
34	B	128		109	B	128		184	B	48	
35	B	88	G	110	B	44		185	B	48	
36	B	86	G	111	B	44		186	B	48	
37	B	81	G	112	B	48		187	B	62	
38	B	62	G	113	B	48		188	B	47	
39	B	40		114	B	48		189	B	40	
40	B	65		115	B	62		190	B	83	
41	B	~~135~~ 135		116	B	46		191	B	60	
42	B	84	G	117	B	40		192	B	92	
43	B	100	G	118	B	83		193	B	100	
44	B	56	G	119	B	60		194	B	58	
45	B	116		120	B	92		195	B	133	
46	B	61	G	121	B	100		196	B	260	
47	B	97		122	B	58		197	B	60	
48	B	102		123	B	114		198	B	69	
49	B	96		124	B	65		199	B	66	
50	B	72		125	B	107		200	B	49	
51	B	72		126	B	89		201	B	48	
52	B	72		127	B	72		202	B	49	
53	B	72		128	B	72		203	B	49	
54	B	48		129	B	72		204	B	48	
55	B	66		130	B	72		205	B	76	
56	B	53		131	B	48		206	B	268	
57	B	69		132	B	66		207	B	64	
58	B	68		133	B	53		208	B	64	
59	B	49		134	B	69		209	B	48	
60	B	48		135	B	69		210	B	62	
61	B	49		136	B	49		211	B	47	
62	B	49		137	B	48		212	B	40	
63	B	48		138	B	49		213	B	107	
64	B	76		139	B	49		214	B	59	
65	B	69		140	B	48		215	B	53	
66	B	113		141	B	76		216	~~N~~ N	~~115~~ 65	
67	B	125		142	B	69		217	N	54	B
68	B	75		143	B	113		218	N	384	B
69	B	115		144	B	125		219	N	86	G
70	B	128		145	B	75		220	N	1063	
71	B	44		146	B	115		221	N	309	
72	B	44		147	B	128		222	N	743	
73	B	48		148	B	44		~~223~~	~~N~~ N	~~65~~	
74	B	48		149	B	44					
75	B	48		150	B	48					
SUM BRØK		~~8814~~ 6072		SUM BRØK		5371		SUM BRØK		~~7620~~ 7464	

SUM BRØK (TELLERE) ~~18924~~ 18867 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Signaturer for Hjemmelshaver HAV Eiendom AS, org nr 985 627 134, Enkeltskift

Dato 26/3-2015

KNUT OKN COLLETT THOMAS DAHLE

STATENS KARTVERK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
26/3-15, Oslo		KNUT OKN COLLETT	FAK. HJEMMELSHAVER I HAV. RECLAMATT
7/4-15, OSLO		THOMAS DAHLE	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
234	102		1-222	i **Oslo kommune**

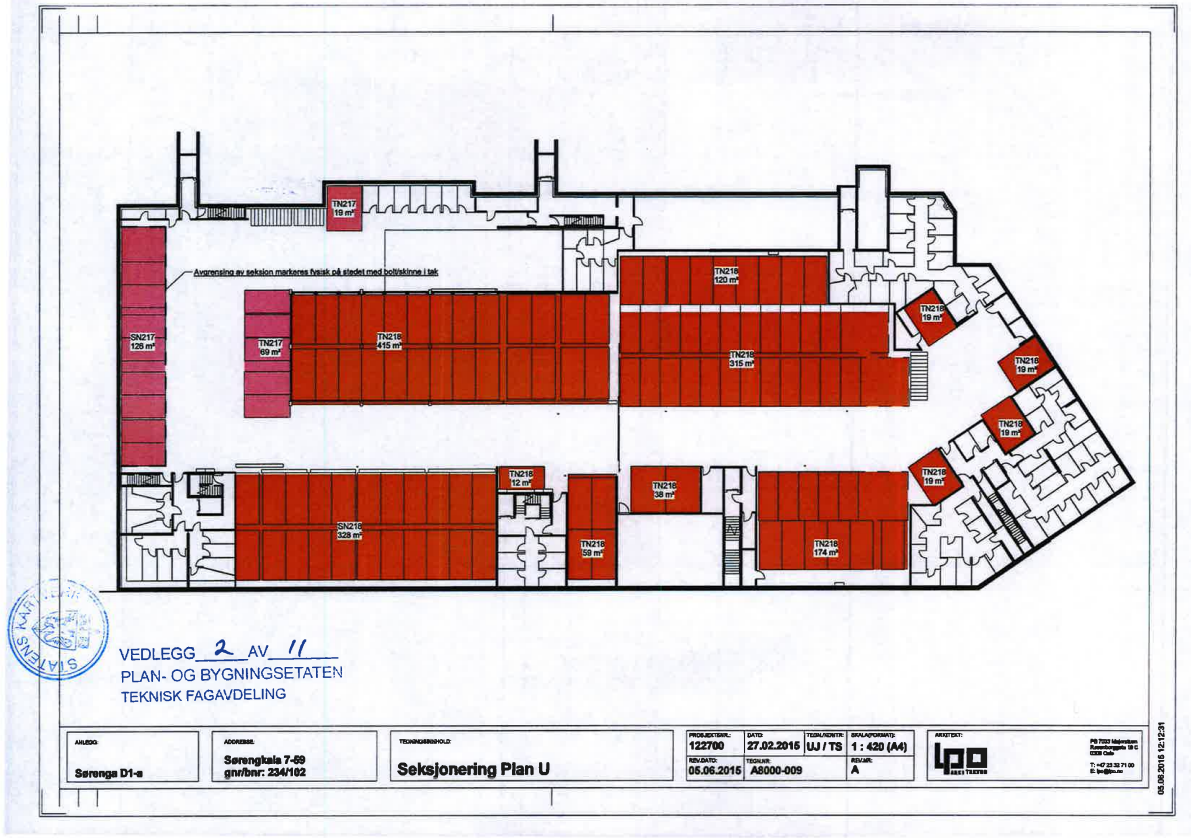
Dato	Underskrift	Stempel
23.6.15		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

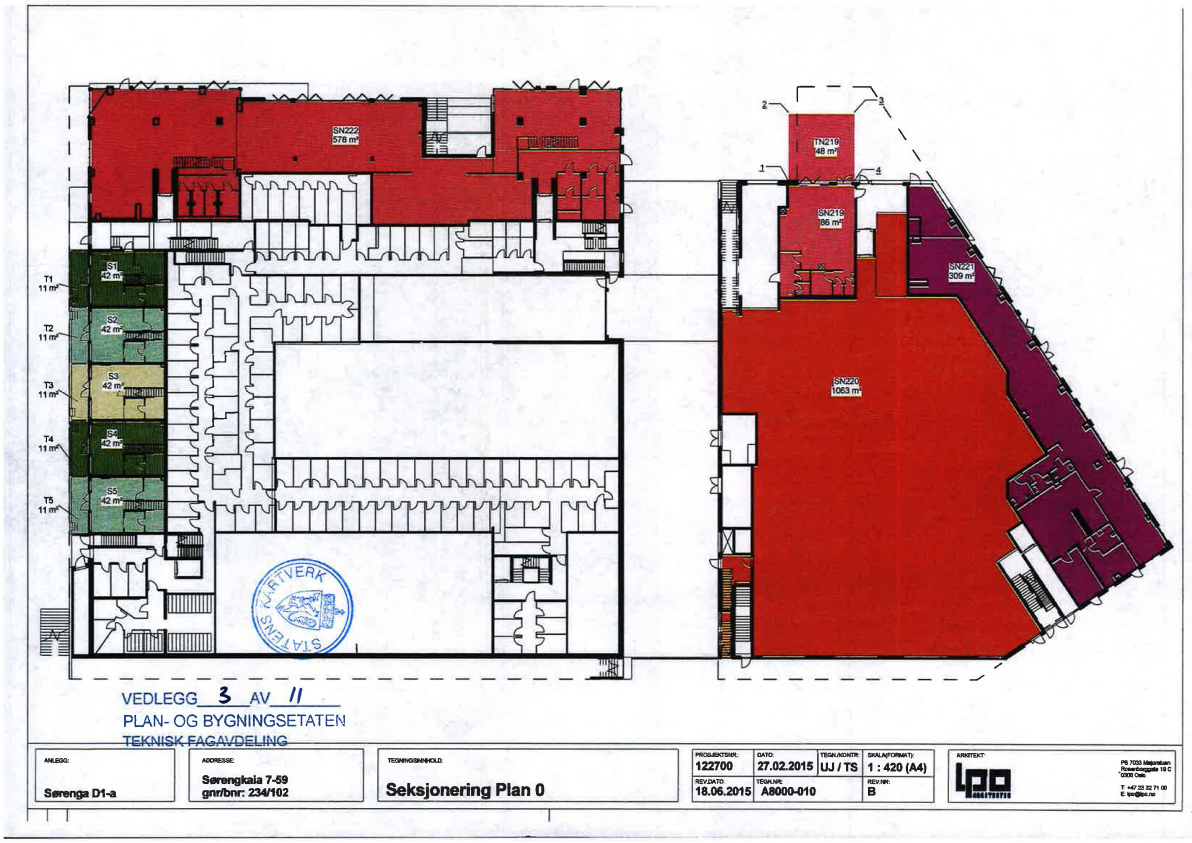
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

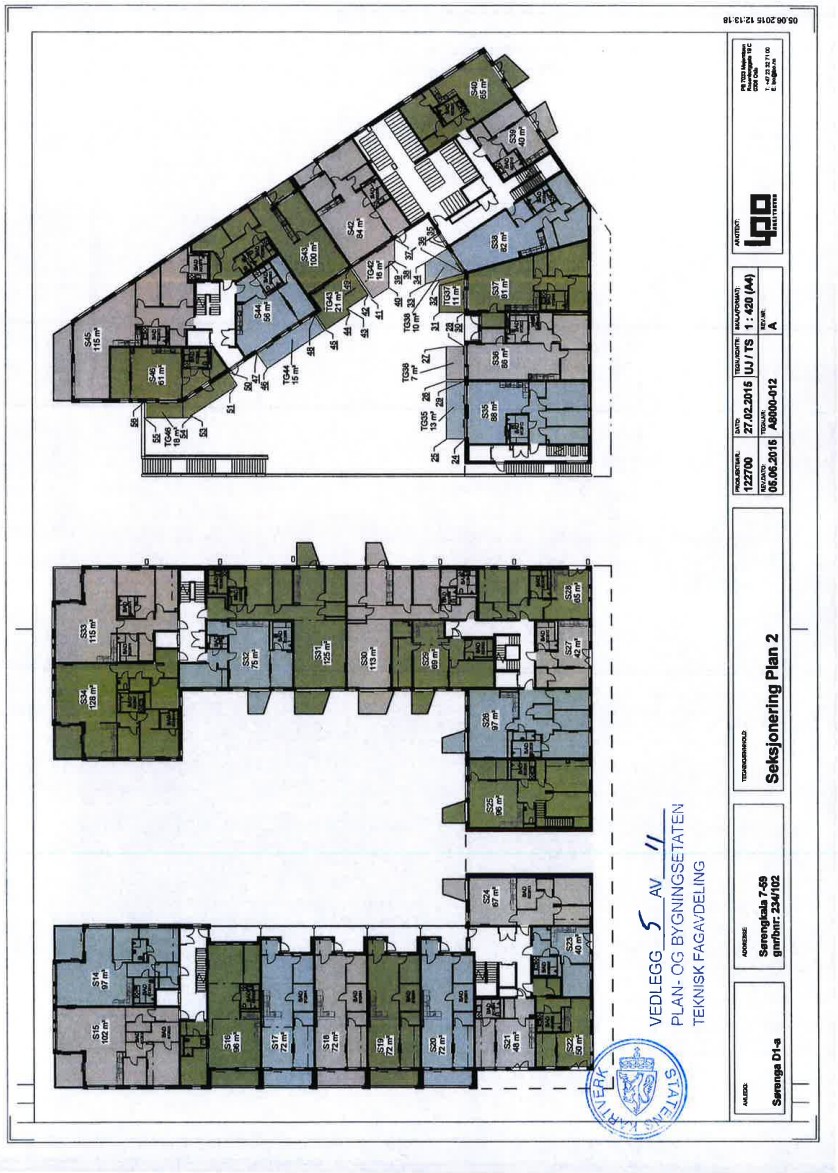
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

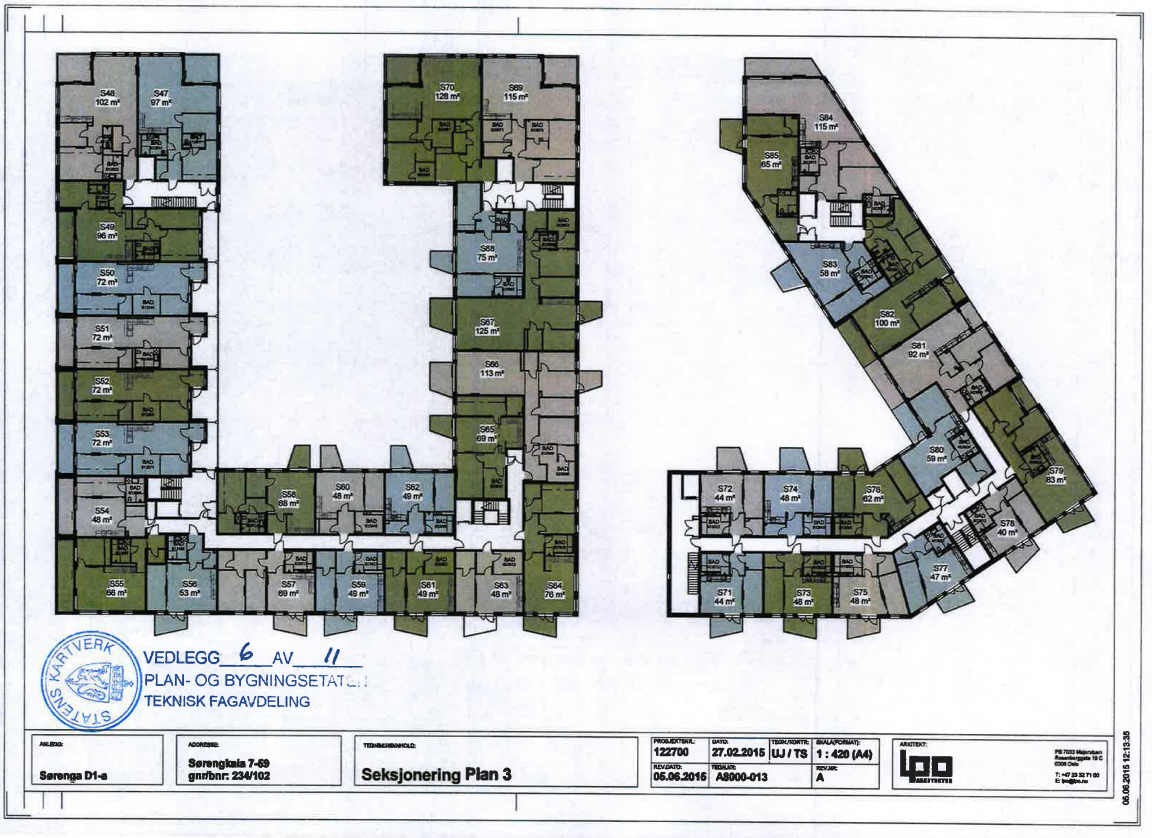


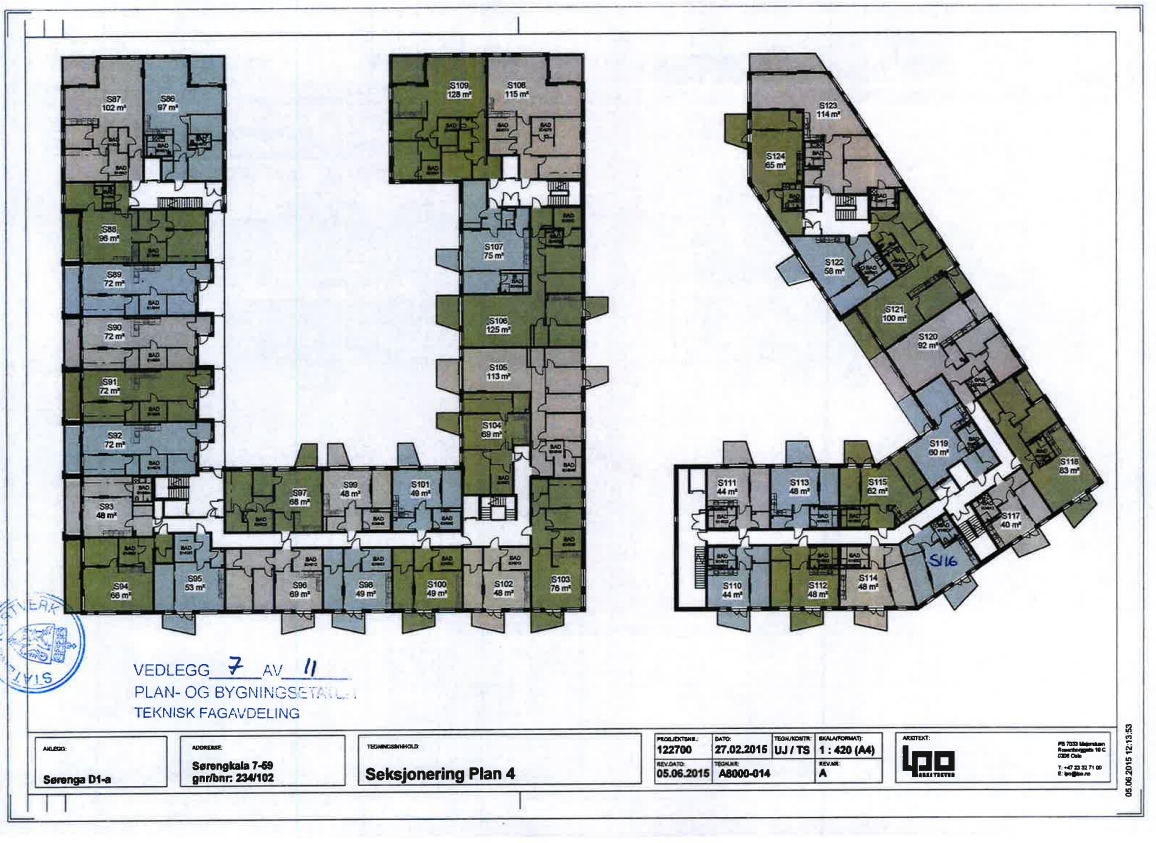

TN217
19 m²
Avgrensing av seksjon markeres fysisk på stedet med bolt/skinne i tak
SN217
128 m²
TN217
69 m²
TN218
415 m²
TN218
125 m²
TN218
315 m²
TN218
19 m²
TN218
19 m²
TN218
19 m²
TN218
19 m²
TN218
12 m²
TN218
38 m²
TN218
59 m²
SN218
328 m²
TN218
174 m²
VEDLEGG 2 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
ANLEGG:
Sørenga D1-a
ADRESSE:
Sørengkaia 7-59
gnr/bnr: 234/102
TEGNINGSINNHOLD:
Seksjonering Plan U
PROSJEKTNR.:
122700
DATO:
27.02.2016
TEGN./KONTR:
UJ / TS
SKALA/FORMAT:
1 : 420 (A4)
REV.DATO:
05.06.2015
TEGN.NR:
A8000-009
REV.NR:
A
ARKITEKT:
05.06.2015 12:12:31

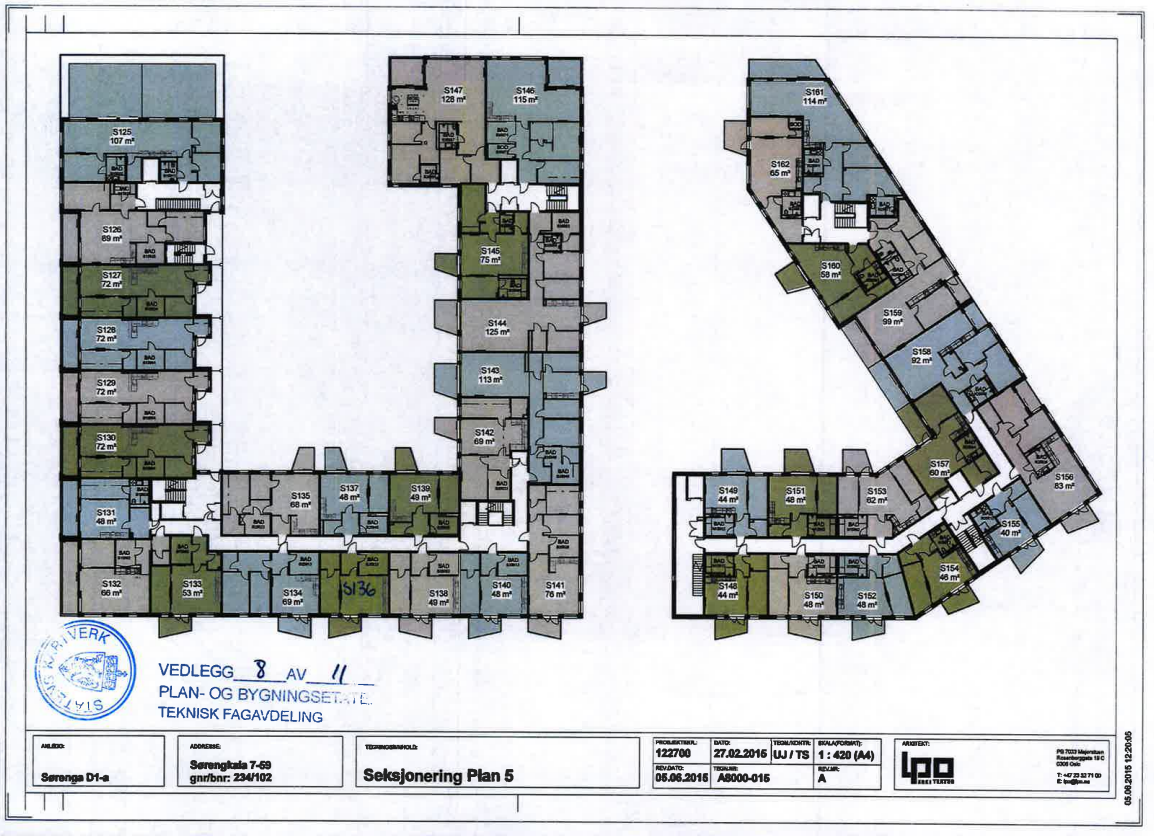

SN222
576 m²
TN219
48 m²
SN219
86 m²
SN221
309 m²
SN220
1063 m²
S1
42 m²
S2
42 m²
S3
42 m²
S4
42 m²
S5
42 m²
T1
11 m²
T2
11 m²
T3
11 m²
T4
11 m²
T5
11 m²
VEDLEGG 3 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
ANLEGG:
Sørenga D1-a
ADRESSE:
Sørengkaia 7-59
gnr/bnr: 234/102
TEGNINGSINNHOLD:
Seksjonering Plan 0
PROSJEKTNR.:
122700
DATO:
27.02.2015
TEGN./KONTR:
UJ / TS
SKALA/FORMAT:
1 : 420 (A4)
REV.DATO:
18.06.2015
TEGN.NR:
A8000-010
REV.NR:
B
ARKITEKT:
18.06.2015 14:36:55

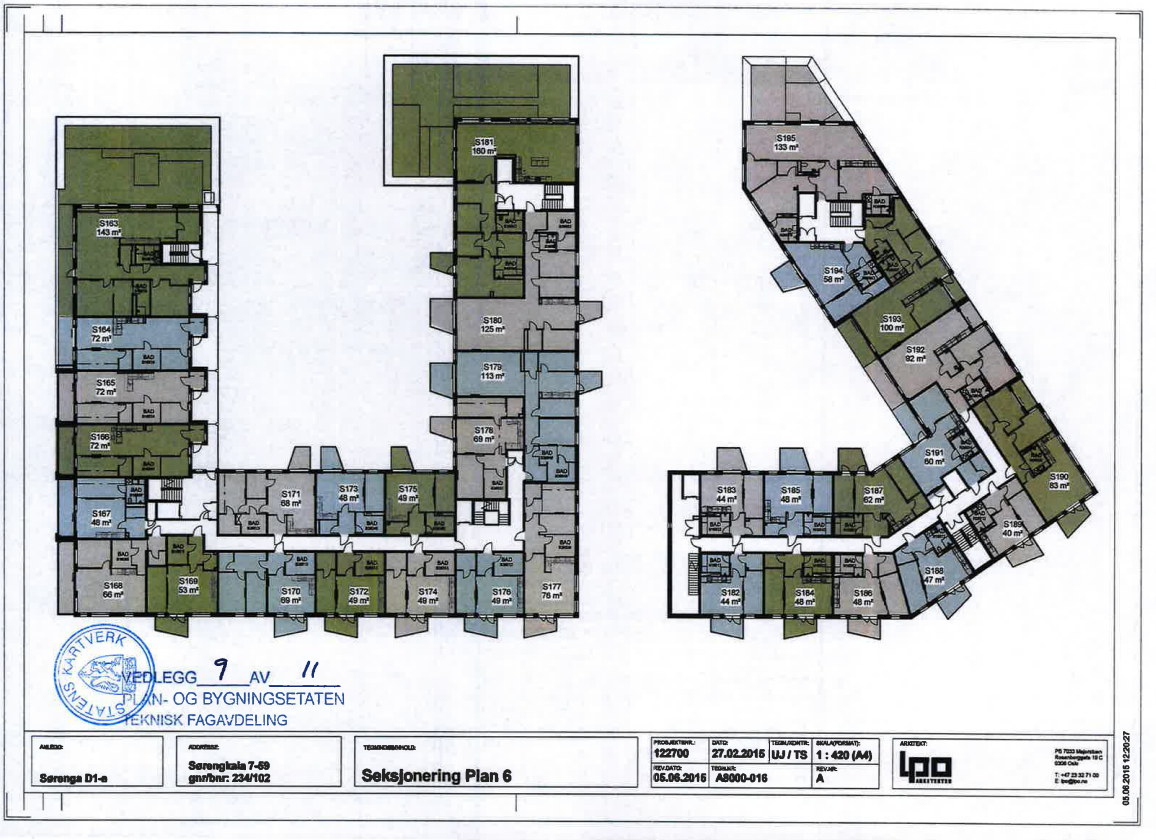

Se plan 0 for seksjonering denne del
Seksjonering Plan 1
Sørenga D1-a
Sørengkaia 7-69
gnr/bnr: 234/102
1 : 420 (A4)
A8000-011
03.03.2016
122700
05.06.2015
VEDLEGG 4 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

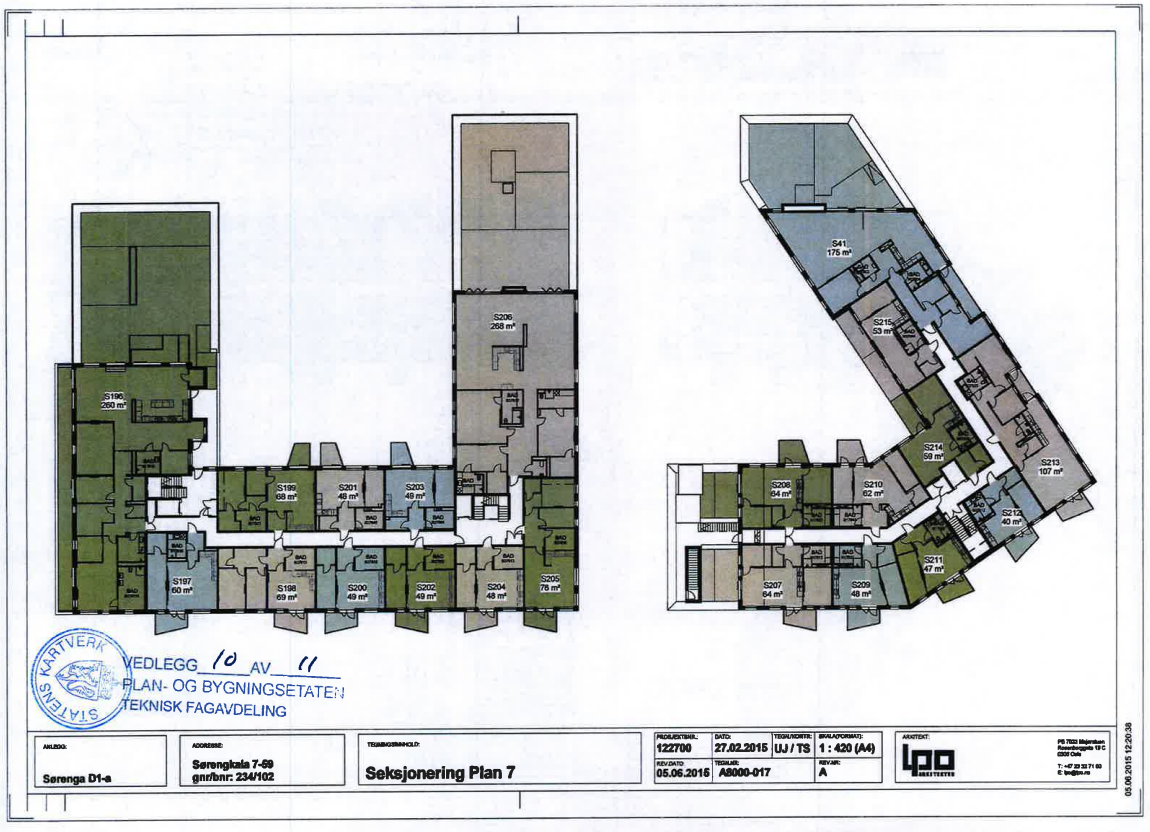

Seksjonering Plan 2
Sørenga D1-a
Sørengkaia 7-69
gnr/bnr: 234/102
1 : 420 (A4)
A8000-012
27.02.2015
122700
05.06.2015
VEDLEGG 5 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S48 102 m²
S47 97 m²
S49 96 m²
S50 72 m²
S51 72 m²
S52 72 m²
S53 72 m²
S54 48 m²
S55 66 m²
S56 53 m²
S57 69 m²
S58 68 m²
S59 49 m²
S60 48 m²
S61 49 m²
S62 49 m²
S63 48 m²
S64 76 m²
S65 69 m²
S66 113 m²
S67 125 m²
S68 75 m²
S69 115 m²
S70 128 m²
S71 44 m²
S72 44 m²
S73 48 m²
S74 48 m²
S75 48 m²
S76 82 m²
S77 47 m²
S78 40 m²
S79 83 m²
S80 59 m²
S81 92 m²
S82 100 m²
S83 58 m²
S84 115 m²
S85 65 m²
KARTVERK STATENS
VEDLEGG 6 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
AKLEGG: Serenga D1-a
ADRESSE: Serengkaia 7-69 gnr/bnr: 234/102
TEGNINGSINNHOLD: Seksjonering Plan 3
PROSJEKTNR.: 122700
DATO: 27.02.2015
TEGN./KONTR.: UJ / TS
SKALA/FORMAT: 1 : 420 (A4)
REV.DATO: 05.06.2015
TEGNNR.: A8000-013
REV.NR: A
ARKITEKT:
05.06.2015 12:13:35


S87 102 m²
S86 97 m²
S88 96 m²
S89 72 m²
S90 72 m²
S91 72 m²
S92 72 m²
S93 48 m²
S94 66 m²
S95 53 m²
S96 69 m²
S97 68 m²
S98 49 m²
S99 48 m²
S100 49 m²
S101 49 m²
S102 48 m²
S103 76 m²
S104 69 m²
S105 113 m²
S106 125 m²
S107 75 m²
S108 115 m²
S109 128 m²
S110 44 m²
S111 44 m²
S112 48 m²
S113 48 m²
S114 48 m²
S115 82 m²
S116 83 m²
S117 40 m²
S118 83 m²
S119 99 m²
S120 92 m²
S121 100 m²
S122 58 m²
S124 65 m²
S123 114 m²
KARTVERK STATENS
VEDLEGG 7 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
AKLEGG: Serenga D1-a
ADRESSE: Serengkaia 7-69 gnr/bnr: 234/102
TEGNINGSINNHOLD: Seksjonering Plan 4
PROSJEKTNR.: 122700
DATO: 27.02.2015
TEGN./KONTR.: UJ / TS
SKALA/FORMAT: 1 : 420 (A4)
REV.DATO: 05.06.2015
TEGNNR.: A8000-014
REV.NR: A
ARKITEKT:
05.06.2015 12:13:53


S125 107 m²
S126 89 m²
S127 72 m²
S128 72 m²
S129 72 m²
S130 72 m²
S131 48 m²
S132 66 m²
S133 53 m²
S134 69 m²
S135 68 m²
S136
S137 48 m²
S138 49 m²
S139 49 m²
S140 48 m²
S141 76 m²
S142 69 m²
S143 113 m²
S144 125 m²
S145 75 m²
S146 115 m²
S147 128 m²
S148 44 m²
S149 44 m²
S150 48 m²
S151 48 m²
S152 48 m²
S153 62 m²
S154 46 m²
S155 40 m²
S156 83 m²
S157 60 m²
S158 92 m²
S159 99 m²
S160 59 m²
S161 114 m²
S162 65 m²
VEDLEGG 8 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Sørenga D1-a
Sørengkaia 7-69
gnr/bnr: 234/102
Seksjonering Plan 5
122700
27.02.2016
UJ / TS
1 : 420 (A4)
05.06.2016
A9000-016
A
05.06.2016 12:26:05


S163 143 m²
S164 72 m²
S165 72 m²
S166 72 m²
S167 48 m²
S168 66 m²
S169 53 m²
S170 69 m²
S171 68 m²
S172 49 m²
S173 48 m²
S174 49 m²
S175 49 m²
S176 49 m²
S177 76 m²
S178 69 m²
S179 113 m²
S180 125 m²
S181 183 m²
S182 44 m²
S183 44 m²
S184 48 m²
S185 48 m²
S186 48 m²
S187 62 m²
S188 47 m²
S189 40 m²
S190 83 m²
S191 60 m²
S192 92 m²
S193 100 m²
S194 56 m²
S195 133 m²
VEDLEGG 9 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Sørenga D1-a
Sørengkaia 7-69
gnr/bnr: 234/102
Seksjonering Plan 6
122700
27.02.2016
UJ / TS
1 : 420 (A4)
05.06.2016
A9000-016
A
05.06.2016 12:29:27



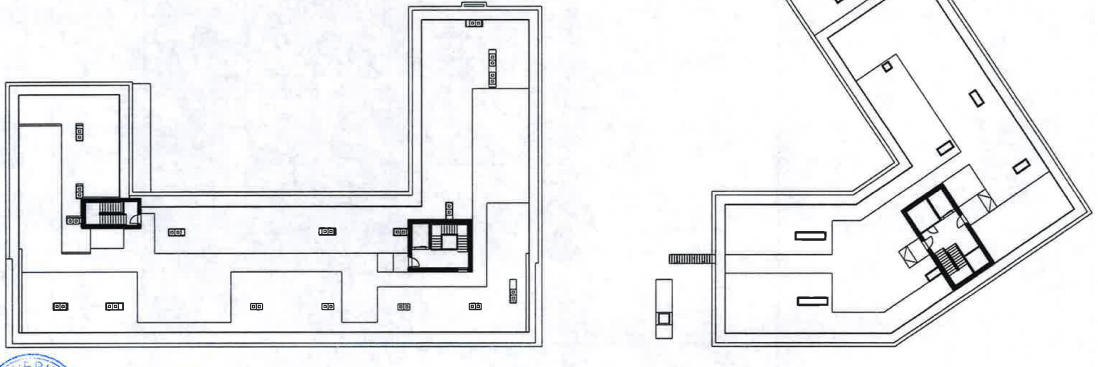
KARTVERK STATENS
VEDLEGG 10 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

ANLEGG: Sørenga D1-a	ADRESSE: Sørengkaia 7-59 gnr/bnr: 234/102	TEGNINGSINNHOLD: Seksjonering Plan 7	PROSJEKTNR: 122700	DATO: 27.02.2015	TEGN./KONTR: UJ / TS
			REV.DATO: 05.06.2016	TEGN.NR: A8000-017	REV.NR: A

SKALA/FORMAT: 1 : 420 (A4)

ARKITEKT: lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen, Rosenkrantzgate 19 C, 0308 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

05.06.2015 12:20:38



KARTVERK STATENS
VEDLEGG 11 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

ANLEGG: Sørenga D1-a	ADRESSE: Sørengkaia 7-59 gnr/bnr: 234/102	TEGNINGSINNHOLD: Seksjonering plan 8 tak	PROSJEKTNR: 122700	DATO: 27.02.2015	TEGN./KONTR: UJ / TS
			REV.DATO: 05.06.2015	TEGN.NR: A8000-018	REV.NR: A

SKALA/FORMAT: 1 : 420 (A4)

ARKITEKT: lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen, Rosenkrantzgate 19 C, 0308 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

05.06.2015 12:20:45

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Marte Marie Forberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: m.forberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0123/25 .Vår ref.: 5087-1-021 Dato: 13.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sørengstranda
Organisasjonsnr:	917101175
Seksjonseier:	Larsen, Lisa Katarina
Leilighetsnummer:	021
Adresse:	Sørengkaia 51, 0194 OSLO
Seksjonsnummer:	21
Gnr.	234
Bnr.	102

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Garasje: gnr 234 bnr 102 snr 218 : her er eierne registrert med ideell andel. Ved salg må dette tinglyses. (snr 217 er næringsgarasjen tilhørende butikk)
- Selger er ikke registrert med garasje
- Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2025
- Tidligere forr.fører: USBL Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere forr.fører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.
- Forsikring: Gjensidige polisenr: 86073607
- Ingen lån registrert på selskap.
- Tredjepartsinfo 2024: ikke mottatt, henviser til USBL og selger.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 521,53
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme Akonto	487,00	
Bredbånd	209,00	
Felleskostnader bolig	1 825,53	

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.

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med prosjekteder Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: nina.christin.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER
For
Sist endret av styret 01.6.2022.

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

§1. HENSIKT

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

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

§ 2. HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

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

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

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

§ 3. ORDEN I FELLESOMRÅDENE

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

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

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

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§ 5. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

§ 6. ARBEIDER SOM KREVER AUTORISERT PERSONELL

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

§ 7. FASADEENDRINGER

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

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

§ 8. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

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

§ 9. BRUK AV GRILL

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det er grillforbud på sameiets takterrasse.

§ 10. DYREHOLD

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

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres med alminnelig flertall.

***

VEDTEKTER

for

Sameiet Sørengstranda

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

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

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

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

§ 2 Organisering av sameiet og råderett mv.

2.1 Organisering

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

2.2 Disposisjonsretten over seksjonene

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

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet.
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn **60 døgn** årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3 Bruk av eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Eksklusiv bruk av fellesarealer

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

2.4.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

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

2.4.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjoner (unntatt garasjeseksjoner)

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

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

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

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

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

2.4.3 Videoovervåking av fellesområder / garasjer

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

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

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

§ 3 Felleskostnader

3.1 Generelt

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

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

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

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

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

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon, skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk.

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

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

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

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

3.2 Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene

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

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

3.3 Kostnader som fordeles på alle næringsseksjonene (unntatt garasjeseksjoner)

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Vedlikeholdsfond

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

§ 6 Registrering av sameiere

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

§ 7 Styret

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

§ 8 Styrets kompetanse

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

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

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

§ 9 Om styremøtet

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

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

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

§ 10 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 12 Møteledelse og innkalling

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

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

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

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

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

§ 13 Om årsmøtet

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

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

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

Liste over stemmetall vedlegges vedtektene.

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

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

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

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

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

§ 14 Revisjon og regnskap

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

§ 15 Forretningsfører

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

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

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

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

§ 16 Mislighold

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

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

§ 17 Fravikelse

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

§ 18 Bygningsmessige arbeider

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

Andre byggearbeider/utskiftninger skal skriftlig varsles til styret.

§ 19 Endringer i vedtektene

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

§ 20 Habilitetsregler for årsmøte og styre

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

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

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

§ 22 Prosjektet Sørenga D1A – plikt til medvirkning

22.1 Om prosjektet

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

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

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

22.2 Felles utomhuseiendom

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

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

22.3 Garasjeanlegg

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

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

22.4 Medvirkningsplikt

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

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

Vedlegg:

Oversikt eierbrøk for Sameiet Sørengstranda

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

28	65	Seksjon	1
29	69	Seksjon	1
30	113	Seksjon	1
31	125	Seksjon	1
32	75	Seksjon	1
33	115	Seksjon	1
34	128	Seksjon	1
35	88	Seksjon	1
36	88	Seksjon	1
37	81	Seksjon	1
38	82	Seksjon	1
39	40	Seksjon	1
40	65	Seksjon	1
41	175	Seksjon	1
42	84	Seksjon	1
43	100	Seksjon	1
44	56	Seksjon	1
45	115	Seksjon	1
46	61	Seksjon	1
47	97	Seksjon	1
48	102	Seksjon	1
49	96	Seksjon	1
50	72	Seksjon	1
51	72	Seksjon	1
52	72	Seksjon	1
53	72	Seksjon	1
54	48	Seksjon	1
55	66	Seksjon	1
56	53	Seksjon	1
57	69	Seksjon	1
58	68	Seksjon	1
59	49	Seksjon	1
60	48	Seksjon	1
61	49	Seksjon	1
62	49	Seksjon	1
63	48	Seksjon	1
64	76	Seksjon	1
65	69	Seksjon	1
66	113	Seksjon	1
67	125	Seksjon	1
68	75	Seksjon	1
69	115	Seksjon	1
70	128	Seksjon	1
71	44	Seksjon	1
72	44	Seksjon	1
73	48	Seksjon	1
74	48	Seksjon	1
75	48	Seksjon	1
76	62	Seksjon	1
77	47	Seksjon	1
78	40	Seksjon	1
79	83	Seksjon	1
80	59	Seksjon	1
81	92	Seksjon	1
82	100	Seksjon	1
83	58	Seksjon	1
84	114	Seksjon	1
85	65	Seksjon	1
86	97	Seksjon	1
87	102	Seksjon	1
88	96	Seksjon	1
89	72	Seksjon	1

90	72	Seksjon	1
91	72	Seksjon	1
92	72	Seksjon	1
93	48	Seksjon	1
94	66	Seksjon	1
95	53	Seksjon	1
96	69	Seksjon	1
97	68	Seksjon	1
98	49	Seksjon	1
99	48	Seksjon	1
100	49	Seksjon	1
101	49	Seksjon	1
102	48	Seksjon	1
103	76	Seksjon	1
104	69	Seksjon	1
105	113	Seksjon	1
106	125	Seksjon	1
107	75	Seksjon	1
108	115	Seksjon	1
109	128	Seksjon	1
110	44	Seksjon	1
111	44	Seksjon	1
112	48	Seksjon	1
113	48	Seksjon	1
114	48	Seksjon	1
115	62	Seksjon	1
116	46	Seksjon	1
117	40	Seksjon	1
118	83	Seksjon	1
119	60	Seksjon	1
120	92	Seksjon	1
121	100	Seksjon	1
122	58	Seksjon	1
123	114	Seksjon	1
124	65	Seksjon	1
125	107	Seksjon	1
126	89	Seksjon	1
127	72	Seksjon	1
128	72	Seksjon	1
129	72	Seksjon	1
130	72	Seksjon	1
131	48	Seksjon	1
132	66	Seksjon	1
133	53	Seksjon	1
134	69	Seksjon	1
135	68	Seksjon	1
136	49	Seksjon	1
137	48	Seksjon	1
138	49	Seksjon	1
139	49	Seksjon	1
140	48	Seksjon	1
141	76	Seksjon	1
142	69	Seksjon	1
143	113	Seksjon	1
144	125	Seksjon	1
145	75	Seksjon	1
146	115	Seksjon	1
147	128	Seksjon	1
148	44	Seksjon	1
149	44	Seksjon	1
150	48	Seksjon	1
151	48	Seksjon	1

152	48	Seksjon	1
153	62	Seksjon	1
154	46	Seksjon	1
155	40	Seksjon	1
156	83	Seksjon	1
157	60	Seksjon	1
158	92	Seksjon	1
159	99	Seksjon	1
160	58	Seksjon	1
161	114	Seksjon	1
162	65	Seksjon	1
163	143	Seksjon	1
164	72	Seksjon	1
165	72	Seksjon	1
166	72	Seksjon	1
167	48	Seksjon	1
168	66	Seksjon	1
169	53	Seksjon	1
170	69	Seksjon	1
171	68	Seksjon	1
172	49	Seksjon	1
173	48	Seksjon	1
174	49	Seksjon	1
175	49	Seksjon	1
176	49	Seksjon	1
177	76	Seksjon	1
178	69	Seksjon	1
179	113	Seksjon	1
180	125	Seksjon	1
181	160	Seksjon	1
182	44	Seksjon	1
183	44	Seksjon	1
184	48	Seksjon	1
185	48	Seksjon	1
186	48	Seksjon	1
187	62	Seksjon	1
188	47	Seksjon	1
189	40	Seksjon	1
190	83	Seksjon	1
191	60	Seksjon	1
192	92	Seksjon	1
193	100	Seksjon	1
194	58	Seksjon	1
195	133	Seksjon	1
196	260	Seksjon	1
197	60	Seksjon	1
198	69	Seksjon	1
199	68	Seksjon	1
200	49	Seksjon	1
201	48	Seksjon	1
202	49	Seksjon	1
203	49	Seksjon	1
204	48	Seksjon	1
205	76	Seksjon	1
206	268	Seksjon	1
207	64	Seksjon	1
208	64	Seksjon	1
209	46	Seksjon	1
210	62	Seksjon	1
211	47	Seksjon	1
212	40	Seksjon	1
213	107	Seksjon	1

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

VEDTEKTER
FOR

SØRENGSTRANDA GARASJESAMEIE

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

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

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sørengstranda Garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

§ 3 Formål

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

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Skade

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

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

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

parkeringsanlegget, som eksempelvis fører til utrykning av servicepersonell. Styret

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

§ 6 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

§ 7 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

§ 8 Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 10 Årsmøtets vedtak

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

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

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

a) endring av vedtektene,

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 11 Styret

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

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

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

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

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

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

§ 12 Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

§ 13 Ordensregler

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

§ 14 Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

§ 15 Felleskostnader og regnskap

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

§ 16 Betaling av felleskostnader

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

§ 17 Ansvar utad

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

§ 18 Forsikring

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

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

§ 19 Sameieloven

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

§ 20 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

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

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

ORDENSREGLER - TAKTERRASSER

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

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

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

1. Orden på takterrassene.

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

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

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

2. Søppel

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

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

Det må KUN kastes toalettpapir i toalettene.

3. Bruk av felles møbler

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

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

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

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

4. Puter

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

5. Grilling og bruk av åpen flamme

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

6. Dyrehold

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

7. Planter og sedumtak

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

8. Skade og hærverk

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

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

9. Røyking og alkoholforbruk

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

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

10. Private arrangementer og gjester

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

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

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

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

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

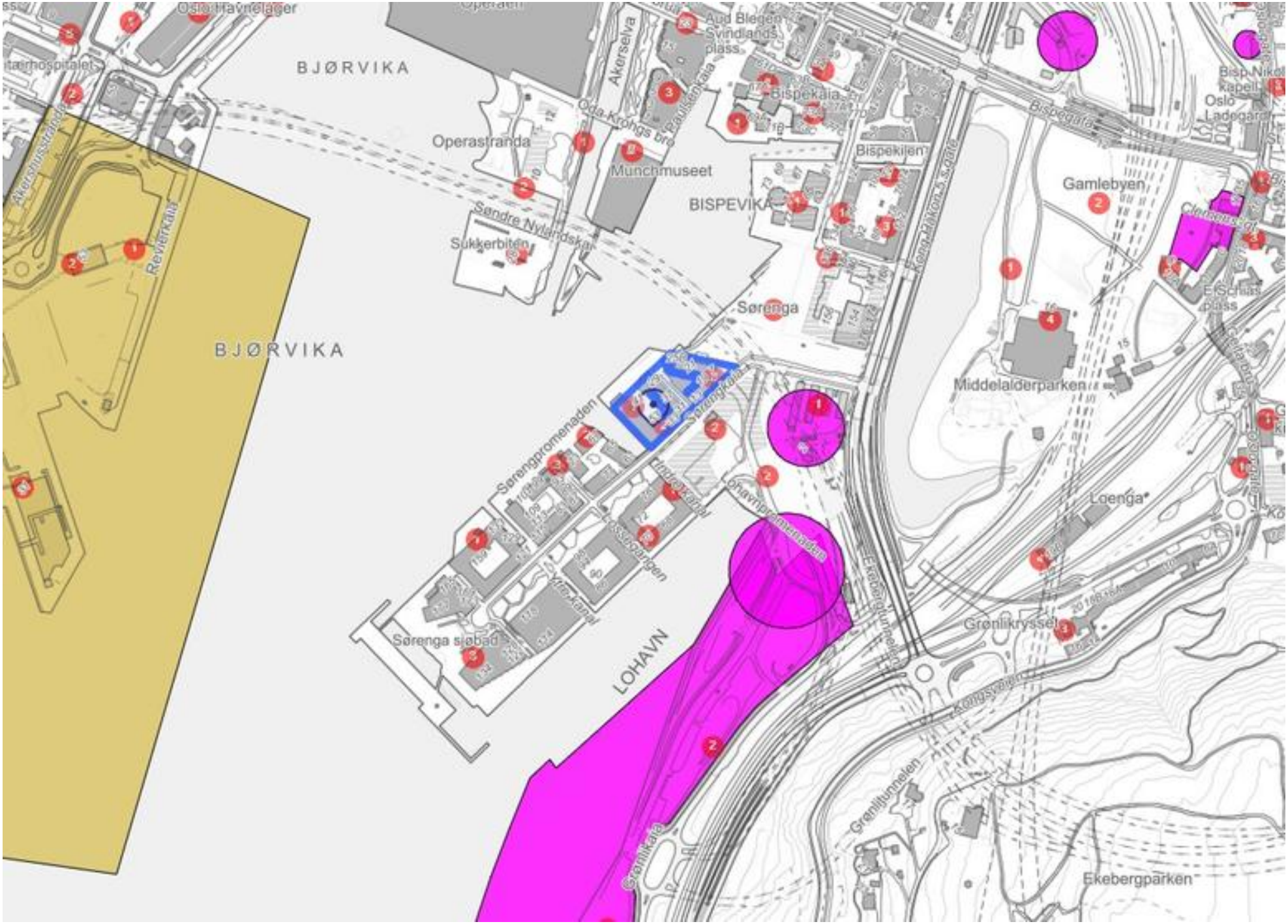
11. Overtredelse av takterrassereglene

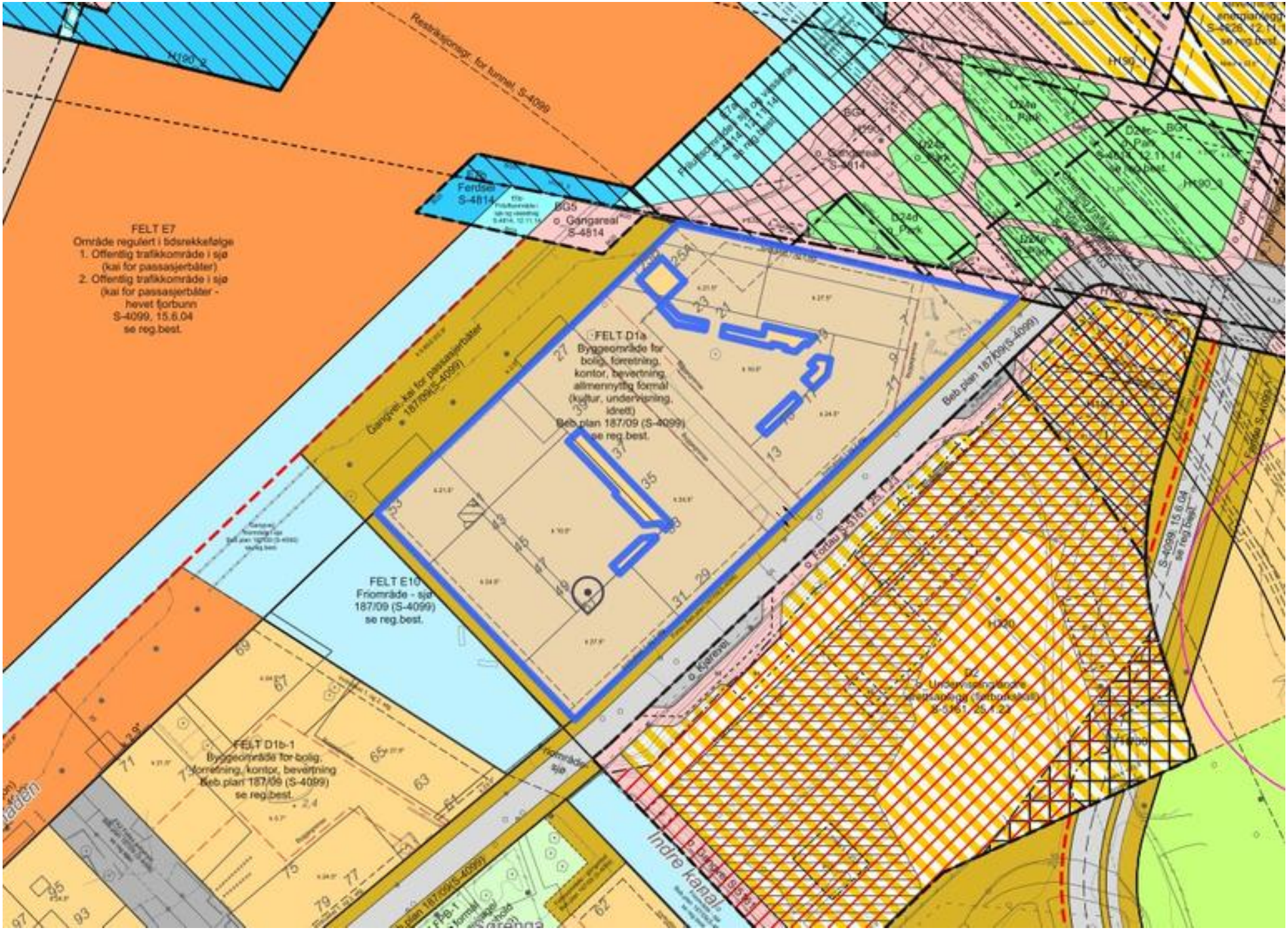
Overtredelse av disse reglene vil medføre til utestengelse fra takterrassene for en periode på 3 måneder.

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

****

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


BJØRVIKA
BJØRVIKA
BISPEVIKA
LOHAVN
Akerselva
Operastranda
Munchmuseet
Søndre Nylandskai
Sukkerbiten
Revierkaia
Sørenga
Sørengpromenaden
Sørengkaia
Sørenga sjøbad
Havnepromenaden
Ekebergtunnelen
Bispekaia
Bispekilen
Gamlebyen
Middelalderparken
Loenga
Grønlikrysset
Grønlitunnelen
Grønlikaia
Kongsveien
Ekebergparken
Oslo Ladegård
Bispegata


FELT E7
Område regulert i tidsrekkefølge
1. Offentlig trafikkområde i sjø
(kai for passasjerbåter)
2. Offentlig trafikkområde i sjø
(kai for passasjerbåter -
hevet fjorbunn
S-4099, 15.6.04
se reg.best.
FELT D1a
Byggeområde for
bolig, forretning,
kontor, bevertning,
allmennyttig formål
(kultur, undervisning,
idrett)
Reg.plan 187/09 (S-4099)
se reg.best.
FELT D1b-1
Byggeområde for bolig,
forretning, kontor, bevertning
Reg.plan 187/09 (S-4099)
se reg.best.
FELT E10
Friområde - sjø
187/09 (S-4099)
se reg.best.
Ferdsel
S-4814
BG5
Gangareal
S-4514
Gangveg, kai for passasjerbåter
187/09(S-4099)
Reg.plan 187/09(S-4099)
Fortau S-4161, 25.1.23
Kjøreveg
Indre kanal
Indre sjø
S-4099, 15.6.04
se reg.best.

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 10.000m² BRA og skal fordeles som følger:

Felt D1a	5.000 m²:	forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett)
Felt D1b-1	500 m²:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-2	500 m²:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-3	500 m²:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-4	200 m²:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-5	200 m²:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-6	200 m²:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-7	2.200 m²:	forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett)
Felt D1b-8	700 m²:	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 3.000m² 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 1.300m² BRA til forretning.
- I feltene D1b-7 og / eller D1b-8 skal det innpasses minimum 400m² 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 uteareal, 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. Uteoppholdsarealene 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 m² BRA.
  - Forretninger/detaljhandel skal maksimum ha 2 plasser pr. 1 000 m² BRA.
  - Kontorer skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA.
  - Restauranter skal ha maksimum 3 plasser pr. 1 000 m² BRA.
  - Undervisning, barneskole/barnehage skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 årsverk.
  - Kino/teater skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA.
  - Badeland skal ha maksimum 20 plasser i tillegg til normen på 1,6 plasser pr. 1 000 m² 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 000m²
  - Kontorer skal ha minimum 7 sykkelplasser pr. 1 000 m².
  - 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 uterealer 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.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0394/22
Vår referanse: 2919939/19181222
Bestilling: C3 2022-08-02 (6) 48

Dato
02.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
718279	200	2.5.2018	BRUKSRETT URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	108	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/ rekvirent ikke oppgitt
org.nr./fødselsnr.

Rett kopi bekreftes 19.09.2017
Henrik Wergeland Waale
advokatfullmektig

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Saksnr.:201611077-6

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 234/102 T.O.M. 110, 113 OG 534/21 T.O.M. 24

1. LEK/OPPHOLD:
Gnr. 234 bnr. 102 t.o.m. bnr. 109 skal ha bruksrett til regulert fellesområde (lek/opphold) / allmennyttig formål (uteareal for barnehage) på gnr. 234 bnr. 110 som vist med rød farge på kart; i samsvar med bebyggelsesplan vedtatt 26.08.2009 (sak 187/09).

2. LEK/OPPHOLD OG GANGAREAL:
Gnr. 234 bnr. 102 t.o.m. bnr. 108 samt bnr. 110 skal ha bruksrett til regulert fellesområde (lek/opphold og gangareal) / allmennyttig formål (uteareal for barnehage) på gnr. 234 bnr. 109 som vist med blå farge på kart; i samsvar med bebyggelsesplan vedtatt 26.08.2009 (sak 187/09).

3. LEK/OPPHOLD OG GANGAREAL:
Gnr. 234 bnr. 102 t.o.m. bnr. 107 samt bnr. 109 og bnr. 110 skal ha bruksrett til regulert fellesområde (lek/opphold og gangareal) på gnr. 234 bnr. 108 som vist med grønn farge på kart; i samsvar med bebyggelsesplan vedtatt 26.08.2009 (sak 187/09).

4. SAMMENSLÅING :
Gnr. 534 bnr. 21 forutsettes sammenslått med gnr. 234 bnr. 110. 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. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenslått.

5. SAMMENSLÅING :
Gnr. 534 bnr. 22 forutsettes sammenslått med gnr. 234 bnr. 113. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 534 bnr. 22 og gnr. 234 bnr. 113. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenslått.

6. SAMMENSLÅING :
Gnr. 534 bnr. 23 forutsettes sammenslått med gnr. 234 bnr. 109. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 534 bnr. 23 og gnr. 234 bnr. 109. Disse begrensningene gjelder ikke for de enkelte seksjonene på gnr. 234 bnr. 109. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenslått.

7. SAMMENSLÅING :
Gnr. 534 bnr. 24 forutsettes sammenslått med gnr. 234 bnr. 108. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 534 bnr. 24 og gnr. 234 bnr. 108. Disse begrensningene gjelder ikke for de enkelte seksjonene på gnr. 234 bnr. 108. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenslått.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
234	108, 109, 110, 113
534	21, 22, 23, 24

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Pkt. 4, 5, 6 og 7 kan imidlertid slettes når eiendommene er sammenslått.

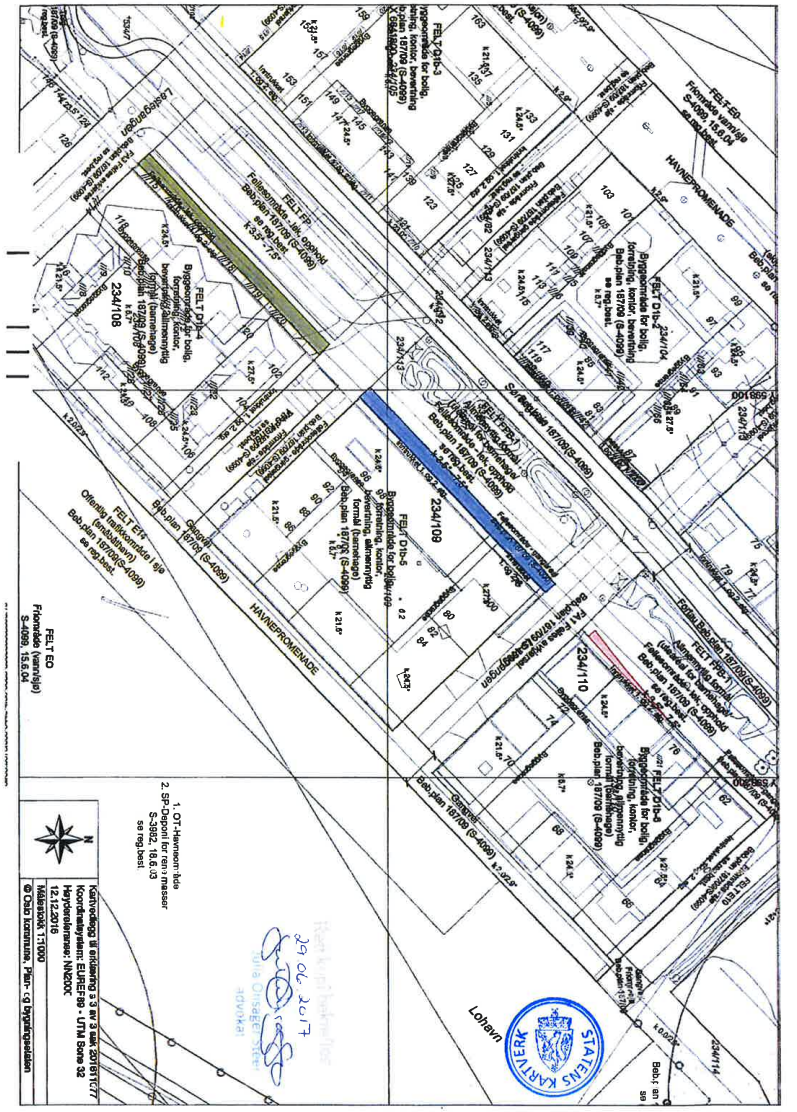
STATENS KARTVERK

Underskrifter:

For eiend. 234/108: Snr. 1-112	Oslo	9/2-17	LARS T. AANELAND		
	Oslo	4/2-17	DAG A. BERGE	Org.nr.	915 598 785
	Sted	Dato	Sørenga 6 sameie Hjemmelshaver	9 siffer	
For eiend. 234/109: Snr. 1-120	Oslo	6/2-17	DAG SVEEN		
	Oslo	6/2-17	MARIUS DIGRANES		912 667 723
	Sted	Dato	Sørenga 4 sameie Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer	
For eiend. 234/110: Snr. 1-129	Oslo	20/1-17	ANNE ENGEN		
	Oslo	20/1-17	ESPEN AAMODT		999 291 759
	Sted	Dato	Sørenga 3 sameie Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer	
For eiend. 234/113:	Oslo	13/1-17	ESPEN A. PAY		985 627 734
	Sted	Dato	for HAV Eiendom AS int. General fullmakt Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer	
For eiend. 534/21, 22, 23, 24:			PER ØYVIND DAHL KEVIN J. WRIGHT		
	Oslo	13.01.17	THOMAS BAKKE		915 941 583
	Sted	Dato	Sørenga parkeringshus sameie Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer	

Rett kopi bekreftes 19.04.2017

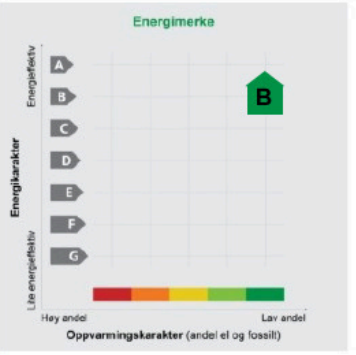
Henrik Wergeland Waale
advokatfullmektig



ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sørengkala 51
Postnr	0194
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	234
Bnr.	102
Seksjonsnr.	21
Festenr.	0
Bygn. nr.	300386862
Bolignr.	H0204
Merkenr.	f85918b8-379e-4a87-bcf8-16aee4f733b8
Dato.	26.02.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Sørengkaia 51

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	**27 min** 2 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl... 192 elever, 21 klasser	**5 min** 3.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	**7 min** 2.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	**8 min** 3.1 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	**8 min** 5.9 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	**25 min** 1.8 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	**4 min** 1.9 km

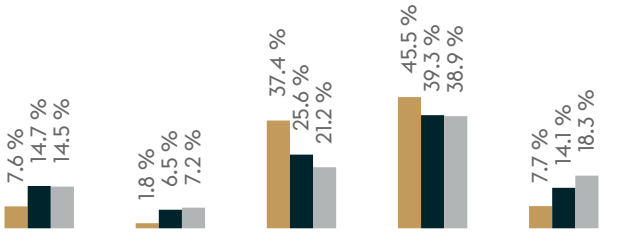
Offentlig transport

Sørenga Linje 85	**4 min** 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 1.2 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**21 min** 1.5 km
Middelalderparken Linje 13, 19	**2 min** 0.8 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Sørenga barnehage (0-5 år) 119 barn	**0.1 km**
Strekkoden barnehage (1-5 år) 53 barn	**2 min** 0.8 km
Baglerbyen Fus barnehage (1-5 ... 68 barn	**4 min** 1.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Oslo spektrum	24 min
Gamlebyen skole	25 min
Barry's Barcode	2 min
SATS Bjørvika	18 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 88/100

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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0123/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sørengkaia 51 0194 OSLO

Betegnelse: Gnr 234, bnr 102, snr 21 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no