NORDVIK

Sørengkaia 119

2 soverom | 68 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sørengkaia 119

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
40	Om boligen
52	Nabolagsprofil
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
73	Vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.12.2025









Nøkkelinformasjon

Strøken 3-roms endeleilighet med egen inngang og balkong med fantastisk fjordutsikt | Garasjeplass m/elbillader

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 880,-**
Totalpris	**9 738 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 131,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere denne flotte og gjennomgående 3-roms leiligheten med fin beliggenhet på Sørenga. Leiligheten har lys fra tre sider og vender mot rolig bakgård - i tillegg så har man en fin og romslig balkong med fantastisk utsikt mot havnebassenget vest i Bjørvika. Boligen har også egen inngang og uteplass ved inngangspartiet.

Høydepunkter:

- Strøken 3-roms med attraktiv beliggenhet på Sørenga
- Fjernvarme og balansert ventilasjon
- Balkong på 9 kvm
- Felles takterrasse i samme bygg
- En garasjeplass med elbillader følger
- Fantastisk fjordutsikt
- To romslige soverom
- Kjellerbod på 7 kvm
- Kajakkleie etter ansiennitet
- Umiddelbar nærhet til badestrand, flere spennende restauranter og utmerket kollektivtilbud

Planløsning

BRA-I
68 kvm



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



Lys og gjennomgående 3-roms med svært god planløsning.



Hjørnebeliggenheten sørger for godt med naturlig lys fra flere vindusflater.





Det er gjennomgående eikeparkett på gulv og boligen varmes opp via fjernvarme.



Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 9 kvm.









Delikat og flislagt bad i mørke toner med varmekabler i gulv.





Hovedsoverommet er romslig og luftig, med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.



Her er det montert en stor og praktisk skyvedørsgarderobe.







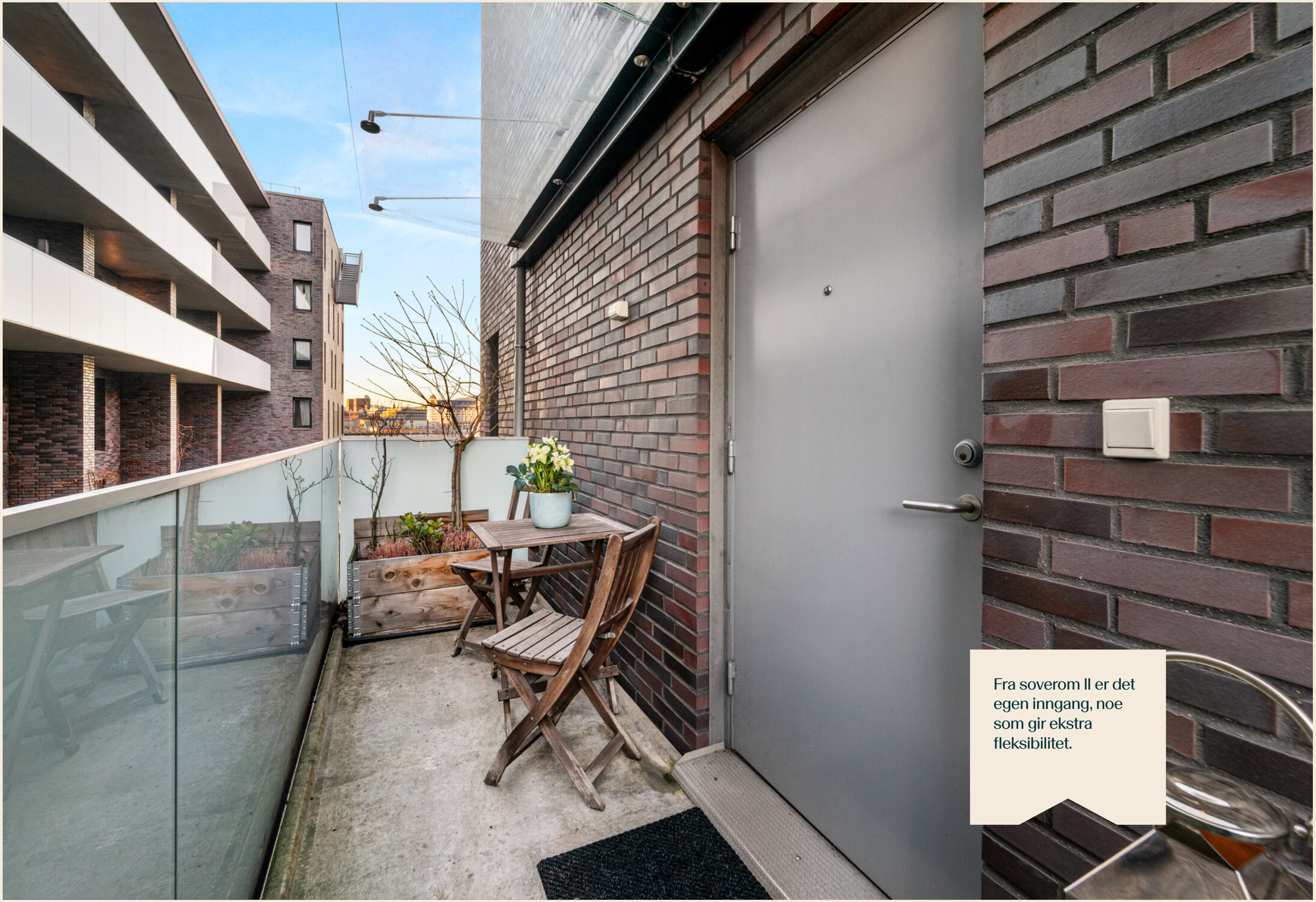




Innbydende entré med god plass til knaggrekke og skoskap.



Romslig innvendig bod/garderobe i hallen.



Fra soverom II er det egen inngang, noe som gir ekstra fleksibilitet.



Det er adkomst både via hovedinngang og egen, separat inngang.



Sørenga er et av Oslos mest attraktive og populære fjordområder, kjent for sin unike beliggenhet helt i vannkanten.





Sørenga badeplass- En av Oslos beste badeplasser, perfekt for varme sommerdager og avslapning ved sjøen.

Området har et rikt utvalg av kafeer, bakerier, restauranter og barer gir området en hyggelig og sosial atmosfære hele året.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0715/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sørengkaia 119, 0194 OSLO
Gnr 234, bnr 104, snr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Marcus Halland

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 751 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom, garderobe og bad.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig romhøyde på opptil 2,60 meter i stue.

Innhold
Entré
Innbydende entré med god plass til knaggrekke og skoskap. Videre åpner boligen seg opp i en romslig og luftig hall med praktisk, innebygget garderobeløsning og skap.
Her er det rikelig med oppbevaringsplass for yttertøy og sko - lett tilgjengelig, men pent skjult fra synsfeltet.

Stue | Kjøkken
Lys og åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en behagelig romfølelse.
Hjørnebeliggenheten sørger for godt med naturlig lys fra flere vindusflater. Planløsningen er lett å møblere med tydelige soner for både sofagruppe og spiseplass.
Det er gjennomgående eikeparkett på gulv og boligen varmes opp via fjernvarme.

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 9 kvm. Balkongen er belagt med trespalter og fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret. Her er det god plass til utemøbler og grill - et perfekt sted

for avslapning og hyggelige sammenkomster.

Kjøkkenet er lyst og tidløst fra byggeår, med slette fronter og kompositt benkeplate med nedfelt vask og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk via ventilator. Det er mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Merk at ovnen har noe defekt under- og overvarme.

Soverom
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og luftig, med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Store vindusflater fra gulv til tak gir rikelig med naturlig lys og en behagelig atmosfære. Soverom nummer to benyttes i dag som kontor med sovesofa, og egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Rommet har egen inngang, noe som gir ekstra fleksibilitet.

Bad
Delikat og flislagt bad i mørke toner med varmekabler i gulv. Badet er innredet med heldekkende servant i kompositt på underskap, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt balansert ventilasjon.

Bod
Boligen disponerer en praktisk kjellerbod på ca. 7 kvm, som gir ekstra oppbevaringsmuligheter.

Standard
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 TG2:
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - avvik
Ovn har noe defekt på under og overvarme.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fuger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Noe synlig elde på servant og innredning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 2. Etasje > Bad > 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.

Parkering
Det medfølger parkering i felles garasjekjeller. Plassen er markert med nr. 18 og det tilkommer 208,- kr i måneden for parkering. Dette er inkludert i felleskostnadene. Egen måler avleses og faktureres av sameiet.

Garasjessameiet er et tingsrettslig sameie. I eiendommen er det 81 parkeringsplasser for bil og 5 parkeringsplasser for MC, samt kjøreareal. En sameieandel tilsvarer 1/86.

Sameierne eier ideelle andeler i den underjordiske parkeringsseksjon, beliggende på eiendommen gnr. 534, bnr. 7, snr. 3 (heretter kalt eiendommen) i Oslo kommune. I felleskap omtaler sameierne seg som sameiere i Sørenga Syd Garasjesameie (heretter kalt «Sameiet eller garasjesameiet»).

P-plasser er seksjonert som tilleggsdeler til seksjonen og følger den. Det betyr at overdragelse av p-plass ikke kan skje uten reseksjonering av sameiet.
Dette gjør det heller ikke mulig å selge seksjonen til noen utenfor sameiet da en tilleggsdel alltid vil være knyttet til en seksjon i sameiet.

Det vil påløpe et eget eierskiftegebyr for parkering/bod/etc som er registrert som egen seksjon.

Vedlagt vedtekter for garasjesameie.

Selger har egen plass til Kajakk i sameiets kajakkgarasje. Årlig leie settes til kr 500,- og kan endres av styret på årlig basis. Leierett tildeles etter ansiennitet.

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i regi av Sameie:
2025:
· Senket tilluftstemperaturen til bodområdene og garasjen

2024:
· Nye utemøbler
· Alle fire pumpene er skiftet de siste tre årene
· Oppdatert avtalen med Telenor
· Kapitalinnkalling til oppgradering av infrastruktur og ladebokser, samt etablering av kabelbruer

2023:
· Etablert forsterket fysisk sikring med sperrelister i metall på alle dører inn til bygningene, og i alle dørene inn til bodområdene
· Byttet målere i alle 115 leilighetene, for avlesning av vann- og varmeforbruk
· Markeringene mellom parkingsplassene frisket opp, og nummerskilt er plassert på veggen ved hver plass
· Revet hele den gamle takterrassen og bygge den opp på nytt med andre materialer

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Platen i vasken har en misfarging som ikke går bort. Jeg er usikker på om det er en mangel, men jeg opplyser om det her.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Det var en feil i sameiets kloakkanlegg ved innflytting men det har blitt utbedret. igjen usikker på om jeg skal opplyse om dette, eller om det følger informasjonen fra selve sameiet.

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. Ja
Beskriv: Det har vært tilfeller av skjeggkre i bodene, men det er også utbedret så vidt meg bekjent.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja
Beskriv: Sameiet har utfordinger med fjernvarme fordelingen.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: Over/undervarme på komfyr fungerer ikke Speil på bad har belysning som har røket, men det prøver jeg å få utbedret før overtakelse

Bygningssakkyndig
Takstportalen Aleksander Olsen AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Utvendig:
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.
Balkong med utgang fra stue på ca. 9 m². Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 106 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik

Innvendig:
Vegger: Malte flater og fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett og fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.
Etasjeskille i betong.
Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår.

Bad
Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring.
Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant i
kompositt på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og
dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og
tørkeskap. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist
ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk 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
Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, kompositt benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri.
Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal
bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Ovn har noe defekt på under og overvarme. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner
Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber.
Fordelerskap i entré. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides 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 leiligheten:
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. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.
Felles varmtvannsystem.
Samsvarserklæring er fremlagt.
Brannslukkingsapparat 2025. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

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

Lamper på hovedsoverom og hyller på soverom 2 medfølger ikke.
Integrerte hvitevarer, vaskemaskin, tørketrommel og mikro medfølger.

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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Det er foreslått foran kommende årsmøte april 2026 å endre til korttidsleie til maks. 60 døgn per. år. Pt ingen restriksjoner vedr. langtidsleie (leieforhold 31 dager eller mer).

Energi og oppvarming

Energimerking
C - 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:
- Fjernvarme

Det er inngått Norgespris på fjernvarme.
Selger opplyser at fjernvarmekostnaden ligger på ca. 750 kr per måned, tilsvarende ca. 9 000 kr per år. Det har tidligere vært interne faktureringsutfordringer hos fjernvarmeselskapet, men dette ser nå ut til å være løst.

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. 300,- i mnd og 3.600,- i året . Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 131,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, forretningsfører, felles forsikring, drift og vedlikehold.

Det var en økning av felleskostnadene 01.01.2026

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 666 812,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 667 249,- pr. 2025
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
Bredbåndstilkobling til internett via Telenor er inkludert i felleskostnadene og utgjør per i dag 249 kroner.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sørenga 1 Sameie, orgnr. 997832744

Om sameiet
Sørenga 1 sameie består av tre bygg med 117 seksjoner, herav 115 boligseksjoner og to næringsseksjoner. I næringsseksjonene er det to virksomheter: Seaport Restaurant og Castello Oslo.

Sameiet er det første byggetrinnet på Sørenga, og stiftende sameiermøte ble avholdt 1. november 2011. Innflytting fant sted fra 29. november 2011 til mars 2012.
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.
Hjemmeside for sameiet: http://sorenga1.no
Sameiet har en felles Facebook-gruppe, for informasjon, oppslag og henvendelser som er aktuelt primært for vårt sameie. Denne Facebook-gruppen er ikke en offisiell kanal for styret eller sameiet, men til gjensidige oppdateringer.

Sameiets kajakkrom er innredet med 3 stk. utleiekajakker og 2 stk. SUP-brett som alle seksjonseiere kan kjøpe en eller flere leieretter til.
Kajakkrommet er innredet med plass til totalt 24 kajakker inkl. utleiekajakker: Det er etablert en midlertidig kajakkbrygge.

Felles takterrasse i 7. etasje i oppgang nr. 85.

Fjernvarme og vannavgifter:
Vann og varme faktureres seksjonseier etterskuddsvis hver måned, med online avlesning av faktisk forbruk. Strømforbruk faktureres tilsvarende direkte til seksjonseier.

Sørenga Driftssameie:
Alle de syv sameiene som er etablert av Sørenga Utvikling KS, det vil si området sør for kanalen, skal i fellesskap drifte fellesarealer på Sørenga. Disse fellesarealene med gårds- og bruksnummer 234/113 er sentralparken og tverr-slagene. Driften skjer gjennom Sørenga Driftssameie og har organisasjonsnummer 921 830 769, jf. vedtektene § 10.

Kommende vedlikeholdsprosjekter:
- Sameiet planlegger for oppgradering av gulvet i garasjen- det er i så fall aktuelt å gjennomføre dette sommeren 2026. Dette løses økonomisk gjennom oppsparte vedlikeholdsmidler til garasjen, samt med egenfinansiering i sameiet (de som eier parkeringsplass i hovedsak).
- Vedlikehold / oppgradering de siste årene. Sameiet ivaretar forefallende oppgaver kontinuerlig, primært gjennom faste vaktmestere, som kjenner sameiet godt etter snart 14 år. Ut over garasjegulvet (jf. ovenfor) planlegger sameiet p.t. ingen større utbedringer etc.
- Det er foreslått foran kommende årsmøte april 2026 å endre til korttidsleie til maks. 60 døgn per. år. Pt ingen restriksjoner vedr. langtidsleie (leieforhold 31 dager eller mer).

Informasjon fra styreleder 10.12.2025:
- Budsjettet for 2026 er p.t. ikke ferdigstilt; styret har tidligere signalisert internt i sameiet at det kan bli aktuelt med en økning svarende til generell prisstigning (KPI).
- Sameiets økonomi er god og det er fra 2012 blitt avsatt midler til større utbedringer. Belåning av sameiets eiendom er p.t. uaktuelt.
- Sølvkre / andre skadedyr. Styret er ikke kjent med at dette var vært tilfelle det siste året; sameiet har tidligere flere ganger hatt sanering i fellesområder og i enkeltleiligheter (slik sanering er for øvrig nå mye enklere enn det har vært tidligere).

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue
Kr 10 949,- pr. 31.12.2024

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.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Ved dyrehold skal husordensregler følges. Se pkt 7 i husordensreglene.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 2213214

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 470 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sørengkaia 119 har en svært attraktiv og sjønær beliggenhet helt ute i den moderne Fjordbyen, omgitt av sjø på tre sider og med kort vei til både parker, havnepromenade og byens mest populære kulturtilbud. Fra området har man vakker utsikt mot Ekeberg, Oslofjorden og Barcode-distriktet med Oslos nye skyline. Her bor du i et levende og moderne nabolag med alle servicetilbud lett tilgjengelig , samtidig som du har sjø, natur og rekreasjonsområder rett utenfor døren.

Langs havnepromenaden finner du et godt utvalg restauranter, kafeer og utesteder, blant annet Coyo, Castello Oslo, Mirabel, Bun's Burger, Seaport og Wrights Corner Pub.
Helt ytterst på Sørenga ligger det populære Sjøbadet med stort badebasseng, barnebasseng, sitteplasser og romslige sol- og aktivitetsområder.
Her finner du også Sentralparken - Sørengas grønne lunge - samt DNTs friluftshus med tilbud som kajakkutleie, klatrevegg, kurs og innendørs trening.
Området har kort vei til fine turstier, grøntområder og øyene i Oslofjorden, og byr på yrende båtliv om sommeren.

På få minutters gange når du Barcode med et bredt utvalg restauranter, kafeer, gallerier, treningssentre og kulturtilbud.
Munchmuseet, Den Norske Opera og Ballet og Deichman Bjørvika ligger alle i umiddelbar nærhet. Gamlebyen, Vålerenga og Kampen ligger også lett tilgjengelig og gir tilgang på sjarmerende trehusmiljøer, hyggelige spisesteder og småbutikker.
For de som ønsker ro og naturopplevelser ligger Ekebergskrenten med flotte turmuligheter og skulpturpark kun en kort spasertur unna, og følger du kyststien kommer du helt til det nye Nasjonalmuseet.

Dagligvaretilbudet i området er meget godt med REMA 1000 og Coop Prix som nærmeste butikker, i tillegg til Kiwi og Bunnpris i Bjørvika. Like ved har også MENY åpnet en stor og moderne butikk med ferskvaredisker og bredt utvalg, samt Vinmonopolet, Apotek 1 og flere spisesteder - blant annet nye Lut/Laget med bakeri, brasseri og vinbar. I samme kvartal åpner også The Riot trenings- og behandlingssenter.

På Sørenga finnes to barnehager, og det er flere barnehager i nærområdet. I tillegg planlegges en ny barne- og ungdomsskole i Bjørvika med forventet ferdigstillelse i 2027.

Fra Oslo S, som ligger kun en kort spasertur fra Sørengkaia 119, har du byens beste kollektivtilbud samlet på ett sted.
Her finner du T-bane med alle linjer, et stort antall buss- og trikkeforbindelser, Flytoget og region- og fjerntog til hele landet. Oslo S fungerer som et naturlig knutepunkt for både daglige arbeidsreiser og lengre turer, og gjør det enkelt å komme seg raskt og effektivt til alle deler av byen. Det gode tilbudet gjør at beboerne i Sørenga kan nyte en rolig og sjønær beliggenhet uten å gi avkall på nærheten til sentrale transportmuligheter.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2017.

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

Det foreligger 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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får

betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
Saksnr: 202510621
Saken gjelder: Detaljregulering - Sukkerbiten sjøbad

Saksnr: 201610264
Saken gjelder: LOENGA FELT D5 - D5 - D7. GNR. 234 BNR.101. Hensikten er å avklare rammene for utvikling av Felt D5, samt å legge til rette for en omregulering av Rostocgata gjennom Lohavn.

Saksnr: 202009402
Saken gjelder: Grønlikaia

Saksnr: 201704197
Saken gjelder: BJØRVIKA, FELT C6. Gnr. 234, bnr, 16 m.fl. Brannstasjon, kontor, bolig m.m.

Saksnr: 201510215
Saken gjelder: Jernbanetorget 1. Detaljregulering - Nye Oslo S - ny stasjon m.m. (Stasjonsalléen, Fjordporten hotell, "Krystallen").

Saksnr: 202308043
Saken gjelder: Oslo gate 17 og 21 - Barnehage

Saksnr: 201615016
Saken gjelder: SCHWEIGAARDS GT. 35-49. Gnr. 234 bnr. 16. Nybebyggelse i 8 etg., kombinert med andel av eksisterende bebyggelse i Schweigaards gt. 51. Formål: Kontor/forretning/ bevertning m.m.

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

301/234/104/43:
02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110
gjelder gangatkomst
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

16.11.2011 - Dokumentnr: 950371 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/9896

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:113
Fellesareal
gjelder kjøreatkomst, gangatkomst, lek/opphold
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:24
Fellesareal (parkeringsanlegg / anleggseiendom)
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:24
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:1 til Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105 Snr:1 til Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:107 Snr:1 til Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:1 til Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:1 til Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:1 til Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:24
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:113
Bestemmelse om balkong over nabogrunn.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:24
Vann- og avløpsanlegg: stikkledning gjennom annen eiers grunn
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:112
Vann- og avløpsanlegg: felles stikkledning
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

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

10.12.2014 - Dokumentnr: 1089864 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:24
Rett til å anlegge, ha og vedlikeholde avløpsledning og mannhull med lokk.
Adkomstrett for inspeksjon og vedlikehold/reparasjon av rør.
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:1 til 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 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 Snr:112
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder regulert fellesområde
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som

ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med

personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 95 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.3.900 (2 inkl) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 182 620,- 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 2. januar 2026

Ansvarlig megler
Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98499490

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sørengkaia 119

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	5 min 3.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 2.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	7 min 3.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	8 min 3.1 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	23 min 1.8 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	23 min 1.9 km

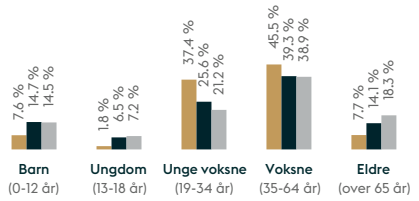
Offentlig transport

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

Barnehager

Sørenga barnehage (0-5 år) 119 barn	2 min 0.1 km
Strekkoden barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 1 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	13 min 1.2 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 67/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Gamlebyen skole	15 min
Ruinparken balløkke	16 min
Barry's Barcode	11 min
SATS Bjørvika	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

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 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Halland, Marcus	9578-5997-4-319551	2025-12-16 16:00:02

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. des. 2025

Oppdragsnummer
14-0715/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørengkaia 119, 0194 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Marcus Halland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2011

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: 2213214
Forsikret i: Fremtind 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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Platen i vasken har en misfarging som ikke går bort. Jeg er usikker på om det er en mangel, men jeg opplyser om det her.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det var en feil i sameiets kloakkanlegg ved innflytting men det har blitt utbedret. igjen usikker på om jeg skal opplyse om dette, eller om det følger informasjonen fra selve sameiet.

---

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.

Ja

Beskriv: Det har vært tilfeller av skjeggkre i bodene, men det er også utbedret så vidt meg bekjent.

---

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

Ja

Beskriv: Sameiet har utfordinger med fjernvarme fordelingen.

---

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

Ja

Beskriv: Over/undervarme på komfyr fungerer ikke Speil på bad har belysning som har røket, men det prøver jeg å få utbedret før overtakelse.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0715/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Halland, Marcus	**2025-12-16**

Identifikasjon

bankID Halland, Marcus

Signicat

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

Boligopplysninger:

Sørenga 1 sameie
Sørengkaia 119
0194 OSLO

Vår ref.: 507/43
Type: Boligsameie
Eiere: Marcus Halland

Fødselsdato eier: 20.04.1982

Organisasjonsnr: 997 832 744 **Seksjonsnr:** 43

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 019**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 811
Objekt:	Parkering nr. 18 (1287 - 18)	208

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 131**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 923
Objekt:	Parkering nr. 18 (1287 - 18)	208

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Bjørn Magne Eggen
Adresse: Sørengkaia 95
Postnr/-sted: 0194 OSLO
Telefon: Mob.: 91379870
E-post: sorenga1@mittusbl.no
Webside: www.sorenga1.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	936
Annen formue:	10 949	Utgifter:	3		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2011
Gårds/bruksnr: 234/104 - seksjon:43
Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3471

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	2213214

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Styret ønsker kontaktinfo fra nye eiere både mailadresse og telefon nr. De benytter mailer til kommunikasjon, og sms/ telefon ved hastesaker. Vær vennlig å oppgi dette til vår eierskifteavdeling slik at de kan registrere informasjonen.

Boligopplysninger:

Sørenga 1 sameie	**Vår ref.:**	507/43	**Fødselsdato eier:**	20.04.1982
Sørengkaia 119	**Type:**	Boligsameie		
0194 OSLO	**Eiere:**	Marcus Halland		

Organisasjonsnr: 997 832 744

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Det medfølger ikke parkeringsplass med hver bolig, men eier kan ha parkeringsplass som er registrert på Sørenga syd eller Nord Garasjesameie og som kan selges separat. Dersom parkeringsplassen skal selges med boligen må dette meldes om til avdeling eierskifte.

P-plasser er seksjonert som tilleggsdeler til seksjonen og følger den. Det betyr at overdragelse av p-plass ikke kan skje uten reseksjonering av sameiet. Dette gjør det heller ikke mulig å selge seksjonen til noen utenfor sameiet da en tilleggsdel alltid vil være knyttet til en seksjon i sameiet.

Hjemmeside for sameiet: http://sorenga1.no

Følger en garasjeplass med el-lader fra Sørenga Syd Garasjesameie, må strøm måleren leses av manuelt. Ta kontakt med styret: garasjesyd@sorenga.com

Skal garasjeplass IKKE følge leiligheten ved salg, MÅ dette spesifiseres på eierskiftemeldingen.

Det vil påløpe et eget eierskiftegebyr for parkering/bod/etc som er registrert som egen seksjon.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

VEDTEKTER for Sørenga 1 sameie
Org.nr.: 997 832 744

Vedtektene ble vedtatt på konstituerende årsmøte den 01.11.2011; de er sist revidert på ordinært årsmøte den 26.04.2021.

1 NAVN, HVA SAMEIET OMFATTER OG DETS FORMÅL

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sørenga 1 sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 16.11.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter. Forretningsførsel
(1) Sameiet består av 115 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 234 bnr. 104 i Oslo kommune. Seksjon 1 og 2 er regulert til næringsformål, og seksjon 3 t. o. m. seksjon 117 er regulert til boligformål. Adresse iht. adressevedtak fra Oslo kommune er Sørengkaia 81-119, 0194 Oslo.

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

(3) Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

(4) Hver bolig har bruksrett til en bod.

(5) Sameiebrøken bygger på BRA for enheten.

(6) Seksjonseiere som har ervervet garasjeplass som tilleggsdel til boligseksjonen, har enerett til bruk av disse plassene.

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan, selv eller ved nærstående, kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

2-2 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.
I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

Informasjon om ny leier skal oversendes før start av leieperioden. Denne meldeplikten gjelder ved all utleie, også korttidsutleie. Her skal også varigheten av leieperioden oppgis.

3 BRUKEN AV BOLIGEN, NÆRINGSLOKALET OG FELLESAREALENE

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene skal brukes til det som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene. Næringsseksjonene vil som boligseksjonene ha behov for å benytte fellesareal for levering av varer og tjenester.

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for sameiet. Eier av boligseksjoner har ikke anledning til å installere ventilasjonsvifte som ikke er tilpasset vårt system for balansert ventilasjon.

(5) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

(6) Næringsvirksomheten kan ha åpningstid regulert i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for åpning og serveringstider for Oslo Kommune, dog uansett begrenset oppad til kl. 23.00 for uteserveringen.

(7) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 3-1 (8) og 3-1 (9).

(8) Eierne/brukerne av boligseksjonene har eksklusiv rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodareal, garasjeareal, kajakkrom, felles takterrasse samt innvendig gårdsrom som utelukkende er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av næringsseksjonene skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonens hoveddel eller tilleggsdel.

(9) Næringsseksjonene på bakkeplan har eksklusiv rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1. etasje.

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

(11) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser og beplantning.

(12) Tiltak fra næringsseksjonene som kan ha innvirkning på bomiljøet, forutsettes iverksatt i samarbeid og forståelse med styret i sameiet. Oppsett av faste skilt og andre reklame/ profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Styret i sameie kan ikke nekte slike tiltak uten saklig grunn. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(13) Parkering i sameiets garasje
Kun de seksjonseiere som har kjøpt garasjeplass som tilleggsdel til bruksenheten kan disponere garasjen til parkering. Parkering utenfor oppmerkede felter er ikke tillatt. Styret i sameiet har fullmakt til å ilegge gebyrer ved ulovlig parkering i garasjen.

(14) Avfallshåndtering for boligene ivaretas av nedsenket containeranlegg lokalisert i tverrgate på Gnr 234 bnr 113. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene skal håndteres separat innen næringsseksjonene.

(15) Sameiet tillater kameraovervåking.

(16) Det er forbudt å sette opp parabolantenner i sameiet.

3-2 Ordensregler

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

3-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

4 VEDLIKEHOLD, OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for skadedyr. Seksjonseier plikter å varsle styret så raskt som mulig etter at man har oppdaget skadedyr i sin bruksenhet.

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

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

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere eller sameiet, jf. eierseksjonsloven § 34. Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven §31 og vedtektenes punkt 5-2 anvendes.

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

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

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

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

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

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

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold krever vedtak med to tredjedelers oppslutning i sameiermøte. Seksjonseieren er selv ansvarlig for å undersøke behov for og for å innhente godkjennelse fra bygningsmyndighetene der det er påkrevd.

5 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

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

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

(3) "Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen. "Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(4) Eierne av **næringsseksjonene** skal dekke følgende kostnader:

a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
b. Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
c. Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
d. Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
e. Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen
f. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
g. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen.

Fordelingen mellom eierne av næringsseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(5) Eierne av **boligseksjonene** skal dekke følgende kostnader:

a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
b. Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
c Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen
d. Håndtering av avfall i boligseksjonene
e. Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
f. Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
g. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare gjelder boligdelen
h. Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
i. Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
j. Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
k. Kommunale avgifter som gjelder boligdelen

l. Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare gjelder boligdelen
m. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen.

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

(6) Følgende kostnadselementer fordeles mellom eierne av bolig- og næringsseksjoner:

a. Byggforsikring
b. Styrehonorar
c. Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
d. Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
e. Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, hovedinntak for fjernvarme, fjernkjøling, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
f. Kostnader til drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg.
g. Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
h. Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.

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

(7) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte: Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon, fordeles følgende på den enkelte seksjon; Kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.

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

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

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet når tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 MISLIGHOLD M.M.

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret - uten forutgående advarsel - kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 ÅRSMØTET

7-1 Årsmøtets myndighet.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

7-2 Ordinært årsmøte

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

(2) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7-3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to Seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Pkt 7.2. andre ledd gjelder tilsvarende ved innkalling til ekstraordinært årsmøte.

7-3 Innkalling til årsmøte

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

(2) Innkallingen kan skje elektronisk via e-post til alle seksjonseiere.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må

hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den frist som fremgår av vedtektenes.

7-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:
1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

7-6 Møteledelse
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. Forslag til vedtak som fattes skal inntas i protokollen i sin helhet.

7-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 1 har 10 stemmer, og seksjon 2 har 5 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
h) endring av vedtektene.

7-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

7-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over 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.

7-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene

7-12 Protokoll fra årsmøtet
(1) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

(2) Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder, bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styrets sammensetning

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8-3 Styremøter

(1) **Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller** forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8-4 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-5 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8-6 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

8-7 Oppbevaring av dokumentasjon
Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte.

9 UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

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

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

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10 SØRENGA FELLESDRIFT

(1) Fellesfunksjoner (bolig, næring, park, m.v.) og eiendom i felles eie på Sørenga, organiseres i et driftssameie eller huseierforening. Samtlige boligselskaper på Sørenga er forpliktet til å være medeier i dette sameiet eller huseierforening med de vedtekter som dette sameiet setter.

(2) Styret beslutter for et år av gangen hvem som skal representere sameiet i styret for dette fellessameiet. Dette bør fortrinnsvis være et av styrets medlemmer eller varamedlemmer.

11 FORSIKRING

(1) Styret skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

(2) Seksjonseierne har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

12 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

HUSORDENSREGLER
for
SØRENGA 1 SAMEIE
Fastsatt av sameiemøte 24. april 2012

§ 1 Innledning
Sørenga 1 sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og bidrar til å lage et godt bomiljø.

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

Beboerne plikter å følge husordensreglene og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

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

§ 2 Bruk av leilighet
Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre.

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

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

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

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

§ 4 Fellesrom og oppganger
Sportsutstyr, klar, fottøy eller andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangen. Barnevogner i daglig bruk kan plasseres i felles trapperom/inngangsparti. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.

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

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

§ 7 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets område.

c) Hunder og katter skal luftes utenfor sameiets område. Innenfor sameiets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
e) Kommer det inn skriftlige berettigede klager, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Retningslinjer for bruk av kajakkrommet

Fastsatt av sameiemøte 24. april 2012, med endringer på sameiermøtet 23.4.2013.

1. Kajakkrommet skal benyttes til lagring av kajakker for seksjonseiere. Det er ikke anledning til lagring av annet utstyr som ikke plassen tillater det.

2. Rett til å lagre plass i kajakkrommet anses som en leierett og innvilges etter loddtrekning og ansiennitetsregler. Innmelding av interesse skjer skriftlig til styret i sameiet i perioden 25.4.-5.5.2012. De som melder seg på i denne perioden får lik ansiennitet dag for dag. Lik ansiennitet medfører loddtrekning ved søknad om plass.

3. Det innvilges maksimalt én plass/leierett i kajakkrommet for hver eierseksjon. Hvis det er ledige plasser, kan én seksjon leie inntil to plasser.

4. Leieperioden maksimeres til 3 år hvoretter neste på ansiennitetslisten overtar plassen og tidligere bruker rykker ned til nederste plass på listen. Ny ansiennitet opparbeides fra samme tidspunkt.

5. Ved ikke-bruk går plassen videre til neste på ansiennitetslisten. Styret (ev. brukerstyret) setter krav til aktiv bruk.

6. Hver leier betaler innskudd som sikkerhet for skader etc til sameiet. Innskuddet låses på egen konto og fås tilbake ved opphør av bruken. Renter tilfaller sameiets «kajakkonto». Innskuddet settes til NOK 3 000.

7. Hver leier betaler i tillegg et årlig beløp stort NOK 1 000 som leie til sameiet.

8. Leietiden er minimum ett år og maksimalt 3 år. Leien kan sies opp av leier etter ett år med en frist på 3 måneder. Leieavtale inngått i 2012 vil uansett ha varighet på 3 år uavhengig av eventuelle senere vedtatte nye retningslinjer.

9. Leieretten kan ikke overdras eller fremleies.

10. Leier må selv forsikre eget utstyr og sameiet tar ikke ansvar for utstyr som er lagret i kajakkrommet. Kajakkrommet skal administreres av brukerne som selv velger et brukerstyre. Brukerstyret har ansvar for å følge bruksregler og kan instrueres av styret i sameiet.

11. Disse regler kan også tillempes av styret i sameiet for leie av andre lokaler i sameiet til kajakkformål, om slike finnes hensiktsmessige.

Disse regler er vedtatt på sameiets årsmøte 24. april 2012.

VEDTEKTER

for

Sørenga Syd Garasjesameie Org. nr.: 916 250 762

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 07.12.2015
endret på sameiermøte den 25.5.2016, sist endret på årsmøte 30.04.2021.

1 Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet.

2 Eiendommen

Sameierne eier ideelle andeler i den underjordiske parkeringsseksjon, beliggende på eiendommen gnr. 534, bnr. 7, snr. 3 (heretter kalt eiendommen) i Oslo kommune. I felleskap omtaler sameierne seg som sameiere i Sørenga Syd Garasjesameie (heretter kalt «Sameiet eller garasjesameiet»).

3 Mer om eiendommen

Garasjessameiet er et tingsrettslig sameie. I eiendommen er det 81 parkeringsplasser for bil og 5 parkeringsplasser for MC, samt kjøreareal. Den enkelte sameiers ideelle andel i eiendommen uttrykkes i en brøk (sameierbrøk). Sameie består av 86 ideelle sameieandeler. En sameieandel tilsvarer dermed 1/86. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass for bil eller for MC. Til sammen er det følgende antall plasser i sameiet

- 81 parkeringsplasser for bil
- 5 parkeringsplasser for MC

4 Styret

4.1 Sameiet skal ha et styre som består av styreleder og 2 styremedlemmer. Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere. Styret skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art, herunder ivareta bruk, drift og vedlikehold av eiendommen.

4.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

4.3 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

4.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemmer.

4.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.

4.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale/andre

Tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.

4.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

4.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

4.9 Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jf. pkt. 6.

4.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett. Dette gjelder også å representere seksjonen i sameiet Sørenga Parkeringshus Sameie.

4.11 Styreleder, eller et styremedlem, skal representere sameiet i Sørenga Parkeringshus sameie.

5 Sameiermøtet

5.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styremedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av april måned. Innkallelse sendes sameierne minst 14 dager før møtet.

5.2 Avdelingsregnskap, regnskap med revisjonsberetning fra Sørenga Parkeringshus Sameie, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.

5.3 Alle sameiere har en stemme for hver ideelle andel på sameiermøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

5.4 Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.

5.5 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, samt vedtektsendringer, kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder: At bestemte sameiere skal ha plikt til å vedlikeholde deler av fellesarealene og innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over sameieandelen.

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

- Årsberetning
- Avdelingsregnskap
- Revidert regnskap, herunder fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- Innkomne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag

5.7 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.

6 Fordeling av kostnader

6.1 Felleskostnader er kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold. Felleskostnadene knyttet til eiendommen fordeles på den enkelte sameier i forhold til det antall og den type (bil eller MC andel) sameieandeler vedkommende er hjemmelshaver til. Kostnadene fordeles med 84/86 for de 81 andelene knyttet til bil og 2/86 for de 5 andelene knyttet til MC parkering. Det betales således forskjellig for andel knyttet til bil og MC.

Som eksempel på utgifter som inngår i felleskostnadene er blant annet:

a. eiendomsforsikring
b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer, kjøresoner og p-plasser til bil og mc
f. Oppmerking av p-plasser, samt nødvendig skilting
g. garasjeport med portåpner
h. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
i. kostnader med eiendommens andel av driftskostnader til Sørenga Parkeringshus Sameie,

6.2 Den enkelte sameier skal innen den 20. hvert kvartal innbetale akontobeløp fastsatt av sameiermøte eller styret til dekning av andel av felleskostnader. Sameiermøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetning til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den kvartalsvis betaling til dekning av felleskostnadene.

7 Garasjeanlegget - Bruk

7.1 Hver sameier har eksklusiv bruksrett i forhold til øvrige sameiere til bruk av sin bestemte parkeringsplass til bil eller MC. Parkeringsplassen fremgår av parkeringsplan for eiendommen slik at hver sameieandel er tildelt et nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en bestemt parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. bruksplan for parkering. Styret har ikke rett til endre nummereringen. Alle deler av eiendommen som ikke omfattes av parkeringsplassene med enerett til bruk, er fellesarealer. Parkeringsplassene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjonen, jf. § 3 tredje avsnitt.

7.2 Fem av parkeringsplassene er definert som og tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser). Dersom en parkeringsplass i fremtiden blir overdratt til kjøper med dokumentert behov for HC-plass er sameiere som disponerer HC-plass uten behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom sameier som eier andel i Garasjeanlegget i løpet av sin eiertid får dokumentert behov for HC-plass. Eieren av andelen med den HC-plass som er nærmest i avstand og som benyttes av sameier uten behov for HC-plass skal da bytte parkeringsplass og overta plassen som tilligger seksjonen hvor eieren har behov for HC-plass.

Kjøper eller eier av seksjon med parkeringsplass som har eller får behov for HC-plass må søke styret om dette, samt oversende tilstrekkelig dokumentasjon for behovet. Styret tar stilling til om dokumentasjonen er tilstrekkelig, dog skal legeattest o.l. normalt aksepteres, og beslutter i så fall bytte av plass. Alle sameiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere bytte av parkeringsplasser. Dersom alle HC-plassene disponeres av seksjonseiere med dokumentert behov, fordeles disse etter eiertid i sameiet ved eventuell ledighet. Parkeringsplanen skal oppdateres ved slike endringer. Utover dette kan det ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke.

7.3 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjesameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve vedlikeholdslignende aktiviteter i tilknytning til biler eller MCer som er parkert på garasjesameiets eiendom.

7.4 All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

7.5 Når skader på garasjesameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har garasjesameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

7.6 Dersom en sameier parkerer på en annen garasjeplass i sameiet enn den han er tildelt og har rett til å parkere på iht. punkt 7, kan styret ilegge sameieren en bot pålydende kr 500,- per overtredelse.

7.7 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene.

8 Salg/utleie mv.

8. 1 Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

8.2 Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av sameieandel.

8.3 Eier- og bruksrett til garasjeplass kan ikke skille lag, men kan kun avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie av garasjeplasser, som reguleres i pkt. 8.4 nedenfor. Ved salg må selger eller kjøper sørge for at hjemmelen blir overført til den nye sameier.

8.4 Ved utleie av parkeringsplass har beboere på Sørenga fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår, dog slik at beboer(e) i et av Eierseksjonssameiene på Sørenga som måtte ha parkeringsmessig underdekning, har prioritet blant de ellers berettigede. Styret/forretningsfører kan føre lister over de som ønsker å leie plass, og avgjør rekkefølge/tildeling mellom likeberettigede. Hvis ikke styret/forretningsfører innen 1 måned etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer av Sørenga med angivelse av avtalt pris, leietakers navn og adresse mv, har funnet leietaker til plassen, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

8.5 Garasjeplasser kan kun overdras til seksjonseiere i et av Sørenga-sameiene (Sørenga 1-7 Sameie).

8.6 Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass (også ved utleie til Sørenga-beboer) må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til garasjesameiet v/styret, idet en bruksrett til garasjeplass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av sameieandel med rett til parkeringsplass eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameieregistrert sameier.

8.7 Sameierne har anledning til å bytte garasjeplasser internt i garasjesameiet, men sameier plikter skriftlig å melde slikt bytte til garasjesameiet v/styret først, slik at oversikten over p-plasser kan registreres og oppdateres i garasjesameieregisteret/bruksplan/fordelingsliste. Forretningsfører vil pålegge et gebyr for bytte og overdragelse av garasjeplasser.

9 Rettighet til adkomst

Eiere og brukere av eiendommen gnr 534, bnr 7, snr 1-3 har rett til å benytte sameiets port og rømningsvei ved brann.

10 Sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser sameieloven, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6 (sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15 dersom ikke sameiets bebyggelse totalødelegges ved brann, eksplosjon eller annen hendelse eller rives av enhver årsak sammen med bebyggelsen på en eller flere av de ovenforliggende eiendommer (og da med oppløsning/bruksdeling i samsvar med slik rivning).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sørenga Syd garasjesameie onsdag 02.04.2025 kl. 17:00 - Wright Corner Pub.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Rudi Baumgarten

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 28

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 28

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 20 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Kevin Wright stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Kevin Wright for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Arne-Jørg Selen og Kjell Størseth stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Arne-Jørg Selen for 2 år.

Valgt ble: Kjell Størseth for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Magne Lindholm stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Magne Lindholm for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Rudi Baumgarten

----------	----------
Møteleder	Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sørenga 1 sameie mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Bystua på Sørenga.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjørn Magne Eggen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Rune Holm Tveter

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 31

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Revisjonsberetningen blir delt ut under årsmøte.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag: Styrehonoraret gjelder for styreperioden 2025-2026, og det kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår at det samlede, årlige styrehonoraret holdes uendret, dvs. kr. 300 000.

Begrunnelse: Vi er i en situasjon hvor arbeidsmengden for styret er stor og økende. Dette gjelder bl.a. behovet for mer omfattende utbedringer og vedlikehold, og med det også oppfølgning av at disse arbeidene blir gjennomført og med tilfredsstillende resultat. Styret viser til omtalen i årsmeldingen av gjennomførte og pågående utbedringer, og listen over kommende utbedringer.

Uten ansatt driftsleder for sameiet faller betydelige koordinerings- og oppfølgningsoppgaver i stedet på styrets medlemmer, som alle bidrar i dette.

Styret foreslår at honoraret holdes uendret for det kommende styreåret.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 300 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring / tillegg - § 3 punkt (13) Parkering i sameiets garasje

Endring i vedtektene; § 3 Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene, punkt (13) Parkering i sameiets garasje.

Styret mener vi bør presisere ett moment vedr. utleie av parkeringsplass. Parkeringsplass i garasjen gir tilgang via garasjen til bygningsmassen for øvrig, inkl. sykkelgarasjen på nivå U. Styret mener vi bør unngå dette og forslår derfor et tillegg som presiserer dette:

(dagens tekst:) Kun de seksjonseiere som har kjøpt garasjeplass som tilleggsdel til bruksenheten kan disponere garasjen til parkering. Parkering utenfor oppmerkede felter er ikke tillatt. Styret i sameiet har fullmakt til å ilegge gebyrer ved ulovlig parkering i garasjen.

(***forslag til tillegg***:) Eventuell utleie eller utlån av parkeringsplass i sameiets garasje, skal kun være til noen som bor (dvs. eier eller leier leilighet) i vårt sameie.

Det nye punkt (13) vil, dersom dette vedtas, bli:
Kun de seksjonseiere som har kjøpt garasjeplass som tilleggsdel til bruksenheten kan disponere garasjen til parkering. Parkering utenfor oppmerkede felter er ikke tillatt. Styret i sameiet har fullmakt til å ilegge gebyrer ved ulovlig parkering i garasjen.
Eventuell utleie eller utlån av parkeringsplass i sameiets garasje, skal kun være til noen som bor (eier eller leier) i vårt sameie.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 31

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 31

5.2 Bod på privat takterrasse for leilighet C-502 (Sørengkaia 105). Forslag om godkjenning

Erling Paulsen har oppført en bod på takterrassen sin i Sørengkaia 105. Hans fremstilling av saken følger vedlagt (pdf-fil).

Han erkjenner at dette skulle vært tatt opp med sameiet i forkant, og at det er en sak som årsmøtet må godkjenne (jf. vedtektene § 4, punkt 4-3 Ombygning og endring av egen seksjon) og som krever vedtak med to tredjedelers oppslutning i sameiermøte (årsmøte).

Boden innebærer en fasadeendring som også må godkjennes av Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten (PBE). PBE er gjort kjent med saken, men det foreligger ingen avgjørelse derfra.

Paulsens forslag til vedtak og styrets innstilling i saken er tatt inn nedenfor.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 2

Antall stemmer mot: 29

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgkomiteen foreslår at Bjørn Magne Eggen velges som styreleder, for perioden 2025 - 2027

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Magne Eggen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer, for to år hver.

Valgkomiteens forslag er at Liv Anette Luane og Jørn Yngvar Eriksen velges for 2025 - 2027.

Vedtak:
Valgt ble: Liv Anette Luane for 2 år.

Valgt ble: Jørn Yngvar Eriksen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal også velges to varamedlemmer til styret, for ett år.

Valgkomiteens forslag er at Vegard Rødås og Kai Norman Grønset velges som varamedlemmer til styret, begge for ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Vegard Rødås for 1 år.

Valgt ble: Kai Norman Grønset for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har i år bestått av Laila Gaupset, Kjell Richard Andersen og Johannes Larsson.

Styret har spurt disse tre medlemmene om de er villige til å være valgkomité fram til årsmøtet i 2026.Alle tre har bekreftet til styret at de er villige til å fortsette i valgkomiteen.

Vedtak:

Valgt ble: Laila Gaupset, Kjell Richard Andersen og Johannes Larsson.

/s/Ane Bergseth /s/Rune Holm Tveter

---------- ----------

Møteleder Protokollvitne



INNKALLING 2025

Sørenga 1 sameie

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00
Bystua på Sørenga

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sørenga 1 sameie

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Bystua på Sørenga

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendring / tillegg - § 3 punkt (13) Parkering i sameiets garasje

5.2 Bod på privat takterrasse for leilighet C-502 (Sørengkaia 105). Forslag om godkjenning

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Revisjonsberetningen blir delt ut under årsmøte.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Forslag: Styrehonoraret gjelder for styreperioden 2025-2026, og det kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår at det samlede, årlige styrehonoraret holdes uendret, dvs. kr. 300 000.

Begrunnelse: Vi er i en situasjon hvor arbeidsmengden for styret er stor og økende. Dette gjelder bl.a. behovet for mer omfattende utbedringer og vedlikehold, og med det også oppfølgning av at disse arbeidene blir gjennomført og med tilfredsstillende resultat. Styret viser til omtalen i årsmeldingen av gjennomførte og pågående utbedringer, og listen over kommende utbedringer.

Uten ansatt driftsleder for sameiet faller betydelige koordinerings- og oppfølgningsoppgaver i stedet på styrets medlemmer, som alle bidrar i dette.

Styret foreslår at honoraret holdes uendret for det kommende styreåret.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret for 2025-2026 på til sammen kr. 300 000 godkjennes.
Honoraret kostnadsføres i regnskapet for 2025.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring / tillegg - § 3 punkt (13) Parkering i sameiets garasje

Endring i vedtektene; § 3 Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene,
punkt (13) Parkering i sameiets garasje.

Styret mener vi bør presisere ett moment vedr. utleie av parkeringsplass. Parkeringsplass i garasjen gir tilgang via garasjen til bygningsmassen for øvrig, inkl. sykkelgarasjen på nivå U. Styret mener vi bør unngå dette og forslår derfor et tillegg som presiserer dette:

(dagens tekst:) Kun de seksjonseiere som har kjøpt garasjeplass som tilleggsdel til bruksenheten kan disponere garasjen til parkering. Parkering utenfor oppmerkede felter er ikke tillatt. Styret i sameiet har fullmakt til å ilegge gebyrer ved ulovlig parkering i garasjen.

(***forslag til tillegg***:) Eventuell utleie eller utlån av parkeringsplass i sameiets garasje, skal kun være til noen som bor (dvs. eier eller leier leilighet) i vårt sameie.

Det nye punkt (13) vil, dersom dette vedtas, bli:
Kun de seksjonseiere som har kjøpt garasjeplass som tilleggsdel til bruksenheten kan disponere garasjen til parkering. Parkering utenfor oppmerkede felter er ikke tillatt. Styret i sameiet har fullmakt til å ilegge gebyrer ved ulovlig parkering i garasjen. Eventuell utleie eller utlån av parkeringsplass i sameiets garasje, skal kun være til noen som bor (eier eller leier) i vårt sameie.

Forslag til vedtak: **Årsmøtet vedtar at "*Eventuell utleie eller utlån av parkeringsplass i sameiets garasje, skal kun være til noen som bor (eier eller leier) i vårt sameie.*" tas inn som siste ledd i punkt (13) i § 3**

5.2 Bod på privat takterrasse for leilighet C-502 (Sørengkaia 105). Forslag om godkjenning

Erling Paulsen har oppført en bod på takterrassen sin i Sørengkaia 105. Hans fremstilling av saken følger vedlagt (pdf-fil).

Han erkjenner at dette skulle vært tatt opp med sameiet i forkant, og at det er en sak som årsmøtet må godkjenne (jf. vedtektene § 4, punkt 4-3 Ombygning og endring av egen seksjon) og som krever vedtak med to tredjedelers oppslutning i sameiermøte (årsmøte).

Boden innebærer en fasadeendring som også må godkjennes av Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten (PBE). PBE er gjort kjent med saken, men det foreligger ingen avgjørelse derfra.

Paulsens forslag til vedtak og styrets innstilling i saken er tatt inn nedenfor.

Forslag til vedtak: Forslag fra Erling Paulsen:
Årsmøtet godkjenner den oppførte boden på takterrassen til leilighet C-502, med forbehold om at en komplett søknad om påbygg sendes inn til Plan- og Bygningsetaten via en ansvarlig søker, og at tiltaket deretter endelig godkjennes av PBE.

Styrets innstilling: Styret viser til saksfremstillingen fra Erling Paulsen, som grunnlag for hans anmodning om at Sørenga 1 sameie i årsmøtet 2025 godkjenner boden som er oppført på hans takterrasse.

Styret i sameiet har vurdert forslaget til vedtak fra Paulsen, også opp mot vedtektene og mer allmenne hensyn. Styrets mener en ev. godkjenning vil skape presedens for liknende bygningsmessige endringer på andre private takterrasser, og med konsekvenser for utsikten vi i dag har fra vår felles takterrasse, men også fra balkonger og øvrige private takterrasser. Dette mener styret at sameiet bør unngå.

Styret tilrår derfor at årsmøtet ikke godkjenner denne boden.

Styrets forslag til vedtak er:
Årsmøtet 2025 i Sørenga 1 sameie godkjenner ikke oppføring av bod på takterrassen til seksjon 30 (oppgang 105, 6. etasje).

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Magne Eggen (2023-2025)
Styremedlem, Alex Bahrami (2023-2025)
Styremedlem, Liv Anette Luane (2023-2025)
Styremedlem, Monica Dahlsrud Gran (2024-2026)
Styremedlem, Ole Kristian Næsheim (2024-2025)
Varamedlem, Runar Gråsvold Kabbe (2024-2025)
Varamedlem, Jørn Yngve Eriksen (2024-2025)

Valgkomiteens samlede innstilling følger som vedlegg.

6.1 Valg av leder

Valgkomiteen foreslår at Bjørn Magne Eggen velges som styreleder, for perioden 2025 - 2027

Forslag til vedtak: **Bjørn Magne Eggen** velges som styreleder, for perioden 2025 - 2027

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer, for to år hver.

Valgkomiteens forslag er at Liv Anette Luane og Jørn Yngvar Eriksen velges for 2025 - 2027.

Forslag til vedtak: **Liv Anette Luane** velges som styremedlem for perioden 2025 - 2027

Jørn Yngvar Eriksen velges som styremedlem for perioden 2025 - 2027.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal også velges to varamedlemmer til styret, for ett år.

Valgkomiteens forslag er at Vegard Rødås og Kai Norman Grønset velges som varamedlemmer til styret, begge for ett år.

Forslag til vedtak: **Vegard Rødås** velges som varamedlem til styret, for ett år.

Kai Norman Grønset velges som varamedlem til styret, for ett år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har i år bestått av Laila Gaupset, Kjell Richard Andersen og Johannes Larsson.

Styret har spurt disse tre medlemmene om de er villige til å være valgkomité fram til årsmøtet i 2026.Alle tre har bekreftet til styret at de er villige til å fortsette i valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Som valgkomité til og med årsmøtet 2026 velges
Laila Gaupset,
Kjell Richard Andersen, og
Johannes Larsson.

Valgkomiteen konstituerer seg selv.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 985 397**	**2 246 225**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-291 254	-257 698
Tilbakeføring av avskrivning	0	17 976
Endringer i andre langsiktige poster	-33 272	-21 106
B. Endring arbeidskapital	**-324 526**	**-260 828**
C. Arbeidskapital	**1 660 871**	**1 985 397**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 122 645	4 817 248
Kortsiktiggjeld	-1 461 774	-2 831 851
C Arbeidskapital	**1 660 871**	**1 985 397**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sørenga 1 sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 530 843	4 200 809	4 482 000	4 471 805
Leie forretningslokaler	1	150 555	210 704	115 500	115 500
Sum leieinntekt		**4 681 398**	**4 411 513**	**4 597 500**	**4 587 305**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	800	82 746	65 000	65 000
Sum annen inntekt		**800**	**82 746**	**65 000**	**65 000**
Sum inntekt		**4 682 198**	**4 494 259**	**4 662 500**	**4 652 305**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	40 890	33 743	42 300	43 400
Styrehonorar	4	290 000	239 310	300 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning		0	17 976	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		319 143	341 923	400 000	300 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	1 008 471	810 035	978 000	946 806
Kommunale avgifter/renovasjon		306 718	281 392	306 000	321 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	69 565	13 663	10 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	221 988	16 964	16 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 415 064	1 507 575	885 000	1 825 000
Revisjonshonorar		10 643	10 165	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		189 383	179 680	190 000	189 384
Andre honorar	9	80 586	106 301	22 000	24 000
Kontorkostnad		10 819	8 640	9 000	9 500
TV/bredbånd		529 079	622 471	660 000	565 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		11 790	11 190	12 000	12 000
Kontingenter og gaver		2 515	2 595	2 000	3 000
Forsikringer		558 096	450 792	480 000	570 000
Andre kostnader	10	27 443	39 935	166 000	23 600
Andel av driftskostnad i sameie	2	0	156 923	0	0
Sum kostnad		**5 092 193**	**4 851 272**	**4 489 300**	**5 173 690**
Driftsresultat		**-409 995**	**-357 013**	**173 200**	**-521 385**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		115 812	98 163	20 000	20 000
Andel av renteinntekt i sameie	2	3 250	1 153	0	0
Rentekostnad		320	0	0	0
Netto finansposter		**-118 741**	**-99 315**	**-20 000**	**-20 000**
Årsresultat		**-291 254**	**-257 698**	**193 200**	**-501 385**
Overført sameiekapital		-291 254	-257 698	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-291 254**	**-257 698**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sørenga 1 sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	54 935	21 663
Sum anleggsmidler		**54 935**	**21 663**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 711	16 549
Kundefordringer		79 539	989
Kostnader til avregning		0	1 856 450
Andre kortsiktige fordringer		477 377	21 038
Forskuddsbetalte kostnader		96 702	162 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 463 317	2 760 221
Sum omløpsmidler		**3 122 645**	**4 817 248**
SUM EIENDELER		**3 177 580**	**4 838 911**

Balanse 2024 Sørenga 1 sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 715 806	2 007 060
Sum opptjent egenkapital		**1 715 806**	**2 007 060**
Sum egenkapital	**11**	**1 715 806**	**2 007 060**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 597	4 782
Leverandørgjeld		629 661	287 433
Skyldig off. myndigheter		0	89 360
A konto til avregning		78 630	2 413 304
Annen kortsiktig gjeld		734 885	36 972
Sum kortsiktig gjeld		**1 461 774**	**2 831 851**
Sum gjeld		**1 461 774**	**2 831 851**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 177 580**	**4 838 911**

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Magne Eggen
Styreleder

Ole Kristian Næsheim
Styremedlem

Monica Dahlsrud Gran
Styremedlem

Alex Bahrami
Styremedlem

Liv Anette Luane
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges
driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 115 bolig- og 2 næringsseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 234 og bnr. 104 i Oslo kommune. Tomteareal er 3 471 kvm.
Sameiet er forsikret i Fremtind med polisenummer 2213214.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og vann/avløp og eier betaler kun for eget forbruk.

Avregningen foretas på avtalt tidspunkt av Ista. Lyse Energi fakturerer varmeregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 291 824	3 992 364
3609 Drift parkering	93 264	87 552
3618 Strøm el-bil/kloakkpumper/antenne	145 755	120 893
3605 Felleskostnader næring	150 555	210 704
Sum	**4 681 398**	**4 411 513**

Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet har andel i Sørenga Driftssameie.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	800	0
3999 Andre inntekter	0	82 746
Sum	**800**	**82 746**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	33 743
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	28 200	0
5330 Styrehonorar	90 000	239 310
5332 Avsetning styrehonorar	200 000	0
Sum	**330 890**	**273 053**

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	217 735	212 029
6341 Brannalarm	4 704	0
6360 Annet renhold	182 250	164 329
6361 Fast renhold	356 409	330 528
6364 Matteleie	5 250	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	32 150	32 196
6392 Containerleie/avfallshåndtering	58 832	61 729
6393 Blomster/gressklipping	4 279	9 225
6398 Felleskostnader driftssameie	146 862	0
Sum	**1 008 471**	**810 035**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	53 080	0
6420 Lisens Bevar HMS/Make newsmail	16 485	13 663
Sum	**69 565**	**13 663**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6530 Kostnader kajakkrom	8 910	14 815
6540 Inventar og treningsutstyr	190 776	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 391	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 644	119
6552 Driftsmateriell	9 267	2 030
Sum	**221 988**	**16 964**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	124 300
6602 Vedlikehold VVS	518 112	119 686
6603 Vedlikehold elektro	11 500	99 441
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	37 198	78 847
6608 Vedlikehold varmeanlegg	112 132	490 628
6610 Tilleggstjenester vaktmester	4 156	0
6611 Vedlikehold heiser	197 281	148 079
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/fellesområder	156 200	99 569
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	92 983	117 810
6621 Vedlikehold tekniske anlegg/ventilasjon	267 298	63 937
6641 Malerarbeider	0	7 702
6643 Glassarbeid/Vindu	7 600	11 240
6648 Vedlikehold dører og porter	10 604	146 336
Sum	**1 415 064**	**1 507 575**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 243	6 531
6730 Teknisk honorar	77 344	99 770
Sum	**80 586**	**106 301**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	736	13 408
7719 Møter, div. styret	19 555	21 163
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 171	2 359
7770 Betalingskostnader	1 103	1 281
7771 Andre gebyrer	0	75
7772 Omkostninger inkasso	840	0
7773 Omkostninger innkreving	3 079	1 682
7795 Tap på fordringer/avregninger	-40	-33
Sum	**27 443**	**39 935**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 007 060	-291 254	1 715 806
Sum opptjent egenkapital	**2 007 060**	**-291 254**	**1 715 806**
Sum egenkapital	**2 007 060**	**-291 254**	**1 715 806**

Resultat og balanse med noter for Sørenga 1 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sørenga 1 sameie

Styreleder	Bjørn Magne Eggen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Liv Anette Luane (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Alex Bahrami (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Ole Kristian Næsheim (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Monica Dahlsrud Gran (sign.)	07.04.2025

Årsmelding 2024 - Sørenga 1 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Magne Eggen
Styremedlem, Alex Bahrami
Styremedlem, Liv Anette Luane
Styremedlem, Monica Dahlsrud Gran
Styremedlem, Ole Kristian Næsheim
Varamedlem, Runar Gråsvold Kabbe
Varamedlem, Jørn Yngve Eriksen

Styret i Sørenga 1 sameie består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sørenga 1 sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sørenga 1 sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 997832744

Sørenga 1 sameie består av 115 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sørenga 1 sameie er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 2213214. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sørenga 1 sameie har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.
Sameiet har ingen ansatte. En lang rekke tjenester, både faste (som forretningsførsel, regnskap, vaktmester og renhold) og mer sporadiske (som rørlegger og elektriker), blir kjøpt fra leverandører som er forpliktet av samme lovverk/forskrift for egne ansatte, også når disse utfører oppdrag for oss. Disse firmaene har egne rutiner for intern dokumentasjon bl.a. av HMS-arbeidet, inkl. avviks- og skade-oppfølgning for egne ansatte og for de oppdragene som de utfører for vårt sameie.

Styret har dessuten gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:
Test av brannvarsling: Schneider testet dette.
Rømningsveier og orden i alle oppganger og korridorer: Vurderes i runde hver uke

Et styremedlem (på omgang) gjennomfører en ukentlig runde i hele bygget, blant annet med dokumentasjon av hensatte gjenstander, varsel til eierne av disse og eventuelt til

vaktmester. Rundene dokumenteres med kort rapport og bilder – dette lagres som HMS-melding i Styreportalen (hos Usbl).

Test og vedlikehold av røyk-luker: Gjennomføres årlig (Schneider) og dokumenteres.

Heiskontroll: Sist utført av Kiwa i mars 2024, dokumentasjon (i tillegg til klistrelapper i heisene) og rapporter er mottatt. Vedlikehold, utskiftinger etc. dokumenteres (Otis).

Vann- og varmeanlegg: Omfattende utbedringer ble gjort i 2023 og i 2024, ytterligere tiltak forberedes i 2025.

Sprinkler-anlegg: Schneider

Vaktmester-identifiserte HMS-forhold: Dette registrerte de to firmaene (Usbl Boservice og AKTO Eiendomsforvaltning) i hver sine systemer. Fra 2025 har vi avtale med ett vaktmesterfirma, Usbl Boservice, som følger opp tilsvarende. Dokumentasjonen er nå samlet ett sted.

Innbruddssikring: Sikring og alarmopplegg i den enkelte leilighet er seksjonseiers ansvar. Sameiet ved styret fikk i 2023 etablert forsterket fysisk sikring med sperrelister i metall på alle dører inn til bygningene, og i alle dørene inn til bodområdene. Vi har flere ganger sett spor etter forsøk på innbrudd, men vi mener at vi ikke har hatt innbrudd. Fra sykkelgarasjen ved atriet har det vært flere sykkeltyverier siste år. Sykkeleier må melde til politiet. Styret kan medvirke ved å gjennomgå kameraopptak. Vi gjør oppmerksom om at opptak og lagrede bilder slettes automatisk etter sju døgn, i henhold til gjeldende lovverk.

Styrets arbeid

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og vi har derfor laget en forenklet årsmelding.

Sørenga 1 sameie er organisert etter bestemmelsene i Eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65), og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vedtektene våre; § 1-3; sier at «*Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene for bolig og for næring*.»

Vedtektene våre definerer bl.a. stemmerett i årsmøtet slik; ledd 7-7:
«*(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 1 har 10 stemmer, og seksjon 2 har 5 stemmer.*
(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.»

Årsmøtet 2024 ble avholdt som fysisk møte 7. mai 2024. Det deltok 24 stemmeberettigede, samt 3 med fullmakt, til sammen 27 stemmer.

På agendaen stod orientering fra styret samt de ordinære, formelle sakene: konstituering, godkjenning av årsregnskap 2023, godtgjørelse til styret, vedtektsendring, og valg; jf. også årsmøteprotokollen.

Se for øvrig vedtektene våre på hjemmesidene våre; sorenga1.no.

I 2024 inviterte vi som i 2022 og 2023, og i godt samarbeid med grøntgruppa, til felles samling i atriet 13. juni. Mer enn 20 personer deltok, men regnvær kortet ned utetiden. Vi tar sikte på å gjenta samling i atriet også i juni 2025. De nye utemøblene kom på plass forsommeren 2024, og de har tilført atriet ytterligere kvaliteter som fellesområde for hele sameiet. Dato for 2025-samlingen kommer i nyhetsbrev.

Styret har i perioden etter årsmøtet 7. mai 2024 og frem til 28. april 2025 hatt totalt elleve formelle styremøter. Ti av disse har vært fysiske møter, et styremøte var digitalt på grunn av reisefravær.

Mellom styremøtene har styret hatt kortere videomøter, omfattende skriftlig korrespondanse på e-post, og mye oppfølging av våre samarbeidspartnere og tjeneste-leverandører, for å kunne drifte og ivareta sameiets interesser på best mulig måte. Vi bruker også mye tid på kommunikasjon og informasjon med og til seksjonseiere og leietakere.

Som tidligere år har det vært høy aktivitet og en betydelig arbeidsmengde for styret. Omfanget av dette er markert økende. At sameiet nå har blitt tretten år, merkes på behovet for vedlikehold og utbedringer. Se nærmere omtale nedenfor, under økonomi.

Styret har også en mer langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet – for å opprettholde og utvikle de trivelige omgivelsene våre, ta vare på de verdiene som vi forvalter, og for fortsatt å ha løsninger som er hensiktsmessige og velfungerende for alle som bor i og besøker sameiet vårt.

Nettsider og nyhetsbrev:
Styret prøver å holde hele sameiet (seksjonseierne og leietakerne) så godt informert som mulig. Det finnes mye informasjon på våre hjemmesider sorenga1.no. Det viktigste av aktuell informasjon sender vi fortrinnsvis ut jevnlig som nyhetsbrev til seksjonseiere og leietakere.

Siden årsmøtet 2024 har styret sendt ut til sammen 27 nyhetsbrev. Det er svært viktig at man (eier så vel som leier) registrerer seg for å motta disse nyhetsbrevene. Registrering for nyhetsbrev skjer via skjema på hjemmesiden vår sorenga1.no. I tillegg til nyhetsbrevene har styret sendt ut flere varsler på SMS, blant annet ved service og reparasjoner på heisene.

Sørenga 1 sameie har en felles Facebook-gruppe, for informasjon, oppslag og ulike henvendelser som primært er aktuelt for vårt sameie. Denne Facebook-gruppen er ingen formell informasjonskanal for styret eller sameiet, men brukes primært til gjensidige oppdateringer. Den brukes ikke minst til å be om lån av parkeringsplass.

Sameiets formelle informasjonskanaler til seksjonseierne og de som bor i sameiet vårt, er nyhetsbrevene og årsmeldingen.

Arbeidsmetodikk:
Styret har en lang rekke ulike oppgaver å ivareta, også fordi vi ikke har noen driftsleder ansatt. Oppgavene ivaretas og følges opp i fritiden til det enkelte styremedlem. Arbeidsoppgavene er fordelt mellom styremedlemmene, for å sikre at nødvendige oppgaver til enhver tid er dekket, og slik at vi samlet kan ivareta oppgavene.

Det har også i denne styreperioden vært omfattende korrespondanse, hovedsakelig som e-post. Dette er først og fremst kontakt med seksjonseierne og ordinær forvaltning. Vi har også hatt flere saker knyttet til reklamasjoner og utbedringer, samt kontakt med vaktmestrene om drift og vedlikehold av byggene. Det har dessuten vært mye kontakt med flere firma som leverer tjenester til oss (vaktmester, snekker, rørlegger, forsikring, og da spesielt opp mot vann- og varmeregnskapet).

Brannalarm, sprinkleranlegg og kommunikasjon:
Det har ikke vært noen hendelser knyttet til dette i 2024. Regelmessig ettersyn og service er påkrevd for å sikre at alle elementer er i orden og vil fungere i en akuttsituasjon. Derfor har vi serviceavtaler knyttet til dette.

Sikkerhet mot innbrudd?
Vær observant! Fortsatt er årvåkenhet fra alle som bor og ferdes i sameiet viktig. Ikke slipp inn noen du ikke kjenner. Og meld fra til styret om du har sett noe vi bør følge nærmere opp. Bildene fra overvåkningskameraene våre lagres i sju døgn, deretter slettes

de automatisk. Et tidlig varsel og kontakt med styret kan være avgjørende for oppklaring. Og husk, tidlig oppklaring er også forebyggende.

Heisene:
Etter tretten år er det tydelige slitasjetegn i alle heisene. Derfor er det også foretatt en rekke planlagte utbedringer og reparasjoner. Dette har vært på belter, signalsystem, bytte av dørmotorer, og av sensorer. Styremedlemmene har fått opplæring i hvordan man kan restarte en heis som har stanset – noe som fører til rask reaksjon og sparte utgifter.

SAMARBEIDET PÅ SØRENGA

Sørenga Driftssameie: Alle de syv sameiene som ble etablert av Sørenga Utvikling KS, det vil si hele området sør for kanalen, skal i fellesskap drifte fellesarealene på Sørenga. Disse fellesarealene (gårds- og bruksnummer 234/113) er Sentralparken og tverrslagene. Driften skjer gjennom vårt felles Sørenga Driftssameie (organisasjonsnummer 921 830 769), jf. også våre vedtekter § 10.

Sørenga Driftssameie overtok i mai 2022 ansvaret for fellesområdene. Styret består av én representant fra hvert av de de syv sameiene. Monica D. Gran representerer Sørenga 1 sameie, og hun er valgt som styreleder for det felles driftssameiet.

Vi har i 2024 hatt en kostnad på 146 862 kroner til Sørenga Driftsameie. I budsjettet for 2025 har vi satt av 170 000 kroner.

Sørenga Driftssameie har også kontakt med Oslo kommune vedrørende vedlikehold av områdene som barnehagene disponerer.

Oslo kommune har ansvaret for og drifter hovedveien (Sørengkaia) inn i området frem til snuplassen, samt Havnepromenaden og badeanlegget med park sør for snuplassen. Oslo kommune ferdigstilte i 2023 et sanitæranlegg for besøkende, og da særlig til Sørenga sjøbad, i Sørenga 5 sameie.

Sørenga samarbeidsforum: Det andre samarbeidsorganet, Sørenga samarbeidsforum, ble etablert for å sette søkelys på og fremme samspillet med øvrige aktører om saker som er viktige for alle sameiene på Sørenga, som vakthold, sanitærfasiliteter, flytting av fergeterminaler og miljø. Dette forumet omfatter hele Sørenga, så her er også Sørengstranda sameie med.

Samarbeidsforumet har etablert relasjoner til politikere og politiske organer i bydelsutvalget for Gamle Oslo og i Oslo bystyre, til politiet, bymiljøetaten og kommersielle aktører på Sørenga. Dette arbeidet fortsetter i 2025.

Samarbeid og kontakt med næringsseksjonene i sameiet:
Det er gledelig å se at det er økende antall gjester i begge restaurantene i vårt sameie (Seaport og Castello). De har begge nå fått utvidet helårsarealene. Seaport har overtatt arealene etter kaffebaren og dessuten helårs pergola. Castello har bygd en stor, vinterisolert pergola. For sameiet er stabilitet begge steder positivt, det gjør samarbeidet enklere, og terskelen for å ta opp problemer, som røyking i trappa opp mot vårt atrium, blir mindre. Dessverre kastes det av og til små og større gjenstander ned på pergolaene – en liten sigarettsneip kan svi hull i en pergola. Utbedring koster fort mange tusen kroner. En slik skade er hærverk, og styrets holdning er at om dette skjer, bør restauranten anmelde skadeverket til politiet.

Økonomi:
Sameiet vårt er nå tretten år. De første av oss flyttet inn i november 2011. Våren 2012 var alle leilighetene overlevert kjøperne. Etter så mange år begynner det definitivt å bli tid for mer omfattende vedlikehold og utskiftinger. Dette forutsetter økonomi til å gjennomføre tiltakene, detaljert planlegging og oppfølgning av arbeidet.

Varmeanlegget:
Dette anlegget sirkulerer varmt vann til oppvarming av baderomsgulv og radiatorer i alle

leilighetene, og det varmes opp via fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio. Vi mottar strømstøtte til dette akkurat som til elektrisitet i leilighetene.

De siste årene har vi gjort nødvendige oppgraderinger på anlegget og jobber kontinuerlig med utbedring og vedlikehold med eksperthjelp.

Det ble utført vannprøver nå sist i januar 2025, og resultatene av analysen var svært oppløftende. Det ga energianlegget vårt karakter A – svært god væskekvalitet. Situasjonen var en helt annen i 2021 da resultatene av vannprøvene var nedslående lesning, og vannkvaliteten var langt ned på rødt nivå. Etter det har det blitt montert Elysator for å skille ut magnetitt, samt vannrenseanlegg med filterpatroner som samler partikler i vannet. Selv om vannet har blitt friskmeldt, er det fortsatt registrert utfordringer med tette radiatorventiler og redusert effekt i radiatorer. Dette skyldes trolig at korrosjonsprodukter fra tidligere korrosjonsprosess har sedimentert og dannet belegg i ventiler og radiatorer. Kontroll av eksisterende utstyr og feilsøking/utbedring vil derfor være en prioritert oppgave også fremover.

Våren 2025 blir det montert ekstra isolasjon på ventiler og koblinger av metall som er direkte eksponert mot luft, dette for å redusere varmetap og kutte energikostnader.

Kartlegging av energiforbruket i sameiet:
Vi fikk høsten 2024 gjennomført en oppfattende energikartlegging i sameiet av ingeniørselskapet Xergico. Gjennom forhåndssøknad har vi tilsagn på fullfinansiering av kartleggingen fra til Enova (staten) og Oslo kommune. De tiltakene som ble foreslått i rapporten, er
1. Senke tilluftstemperaturen til bodområdene og garasjen. Dette ble gjennomført i februar 2025.
2. Fakturere næringsseksjonene for oppvarming av ventilasjonsluft. Ved målerbyttene i 2023 ble det ikke montert målere på varmeaggregatene til ventilasjonsluft i næringsseksjonene. Styret hadde ikke kjennskap til dette. En ny måler kom på plass i februar 2025, den andre er p.t. ikke montert. Dette vil sikre korrekt fakturering av energi (fjernvarme) i næringsseksjonene.
3. Styring av ventilasjonsluft (temperatur og mengde) til næringsseksjoner. Dette er tiltak som næring iverksetter.
4. Innregulering og forinnstilling av radiatorer i leiligheter. Tiltak iverksettes ut fra situasjonen i den enkelte leilighet.
5. Vannprøver og eventuelt forbehandling av vann i anlegget for oppvarming. Gjennomført februar/mars 2025. Alt OK, ingen anmerkning.
6. Nytt SD-anlegg / oppdatere og oppgradere. Ventilasjonsluft-styring. Temperatur og hastighet på luftstrømmer. Ivaretar også varsling av feilmeldinger/alarm fra kloakkpumper og heiser.
Dagens anlegg er felles for seks av sameiene på Sørenga – tiltaket forutsetter forpliktende medvirkning fra alle. Initiativ tatt overfor systemleverandør. Tidsramme er ukjent.
7. Måle energiforbruket i en radiator som er uten forbruksmåling, og med uisolerte slanger. Montere måler, ev. også etterisolere.

Avlesning av forbruk av vann og varme:
I 2023 byttet vi målere i alle 115 leilighetene, for avlesning av vann- og varmeforbruk. Det er tre målere i hver leilighet. Det er også byttet målere i de to næringsseksjonene, men ikke på ventilasjonsluft-oppvarming. Her kom målerne først på plass i 2025. Disse måler henholdsvis forbruk av kaldt vann, forbruk av varmt vann og hvor mye varmt oppvarmingsvann som passerer måleren, og kommuniserer trådløst med Lyse Energiservice/Brunata. Dataene viser forbruk per døgn, og dette danner grunnlaget for månedlig fakturering. Dataene lagres også i målerne. Dette vil være backup i tilfelle feil i kommunikasjon.

Overgangen fra Ista til Lyse Energiservice tok alt for lang tid. Avregning av forbruk i 2023 og fakturering fram til og med mars 2024 var på plass rundt 1. mai 2024, men med en rekke problemer knyttet til korrekt fakturering. Gjennom overgangsfasen – de ti første månedene av 2023 – hadde vi akonto-innbetalinger fra seksjonseierne, og med etterskudds avregning. Denne ble dessverre først fullført i februar/mars 2025.

I hele perioden har det vært tett oppfølgning (det meste av tiden ukentlig) fra styret. Den 15. oktober 2024 hadde vi sammen med Lyse et informasjonsmøte for seksjonseierne, med rundt 30 deltakere.

Den daglige rapporteringen fra målerne som vi har i alle seksjonene, er nå på plass. Den enkelte seksjonseier kan dermed følge eget forbruk fra dag til dag, gjennom nettløsningene. En viktig grunn til å bytte selskap for fakturering for vann og varme, var å få en løsning hvor den enkelte kan følge med på eget forbruk og også se den direkte effekten av egne tiltak (som å stenge av oppvarming ved fravær).

Status og utfordringer per april 2025:
Det har vært en betydelig økning i kostnadene for oppvarming, det vil si fjernvarme som leveres fra Hafslund Celsio. Prisene har økt ca. 30 prosent fra 2023 til 2025. Kostnadene for vann og avløp (Oslo kommune) har økt med ca. 50 prosent fra 2023 til 2025 – noe som primært følger av kostnadene med å etablere supplerende leveranse av drikkevann til Oslo, kostnader som bystyret har vedtatt skal dekkes gjennom betalingen for vann og avløp. Vi venter ingen reduksjon i de någjeldende prisene for vann, avløp og varme.

Fakturaene fra Lyse kommer med ujevne mellomrom, dette er primært en direkte følge av variasjon i når fjernvarmeleverandøren Hafslund Celsio sender oss faktura for forbruket forrige måned.

Styret er fortsatt ikke tilfreds med oppsettet av fakturaene fra Lyse, ettersom flere av begrepene som benyttes, ikke er dekkende for faktisk innhold. Det er derfor en utfordring fullt ut å forstå fakturaene.

Det mangler i dag fortsatt noen få målere, disse var vi ikke kjent med da målerne ble byttet. Dette er én på varmeaggregatet for ventilasjonsluft til én av næringsseksjonene, og én på en frittstående oppvarmingssløyfe til en radiator. Uten disse målerne på plass, har ikke og vil ikke fordelingen av oppvarmingsutgifter være korrekt. Det gjenstår derfor en avstemming av hvorledes utgiftene til oppvarming av fellesområdene (det som i fakturaen fra Lyse kalles "Andel Driftsutgifter Varmeanlegg") har vært fordelt siden 2023. Vi har ingen indikasjoner på feil i målingene i leilighetene.

Bilgarasjen – og vann som blir stående:
Alle som går gjennom garasjen, vet at det her ikke er noen avrenning av vann. Alt vann som kommer inn i garasjen, må enten fraktes ut eller fordampe. Dette er et gjentakende problem – ettersom det ikke er mulig å få til noen avrenning fra garasjen. Særlig ved store snøfall blir garasjen som et vannbasseng, hvor nysmeltet snø kan gjøre vadestøvler aktuelt. Og ettersom gulvet i garasjen ikke er helt plant, blir vanndybden variabel, til dels med betydelig sjenanse for noen av brukerne. Det er også kommet avleiringer på flere av dørstokkene og på deler av veggene i garasjen.

Hva kan gjøres? Og hva gjør vi? Avrenning er ikke tillatt ut i fjorden – smeltevannet inneholder alt for mye salt og annet som ikke skal ut i en døende Oslofjord. Vannet kan samles opp og fjernes, og det dette gjør vi flere ganger hvert år. Vaktmester suger vann opp i en stor tank. Innholdet må kjøres til et sted godkjent for å tømme ut smeltevann. Det ser ut til at dette må gjøres oftere fremover.

Planering av garasjen for bedre å «dele» på gledene, og med et belegg som er enkelt å holde rent? Det er mulig å få dette til, men det vil koste mye – og alle bilene må være ute av garasjen mens dette arbeidet gjennomføres, anslagsvis tre til fire uker. Og det blir ikke mindre vann av dette, det blir bare jevnere fordelt, og lettere å samle for frakt ut.

Forebygging? Vi kan ikke unngå snøfall – og heller ikke nekte folk å bruke bil ved snøfall. Men, vi kan be alle om å børste av snø som er på bilen, ved hjulene og under bilen før vi kjører inn i garasjen. Styret har omtalt dette en rekke ganger i nyhetsbrev, og budskapet er fortsatt er høyaktuelt. Har du snø på eller under bilen? Fjern snøen før du kjører inn i garasjen.

Når vannet blir stående i garasjen, påvirker det over tid underlaget, men også vegger og

dørkarmer. Styret har vurdert å oppgradere gulvet og nederste del av veggene, med et bestandig, to-komponent materiale (epoxy) som vil holde lenge. For å kunne gjøre dette har vi forsikret oss om at det ikke er rustskader på armeringsjern i betongsålen. Det er mulig at vi bør iverksette forebygging av rustskader. Deretter kan underlaget jevnes ut, med fall fra veggene mot kjøresonene, gulvet prepareres og påføres epoxy. Overgangene til vegger, dørkarmer og søyler utbedres samtidig. Dette vil koste – vi har ikke noe estimat ennå –, og det er utbedringer som vil ta tid. Garasjen bør være helt tom mens dette pågår.

Dette må det planlegges og forberedes godt. Planen må kvalitetssikres, og vi må ha et sikkert kostnadsoverslag før vi iverksetter dette. Styret har ikke lagt opp til at dette gjøres i 2025.

I 2023 ble markeringene mellom parkingsplassene frisket opp, og nummerskilt er plassert på veggen ved hver plass. Vask av garasjen og oppsamling og fjerning av smeltevann blir gjort flere ganger hvert år. Vask må skje hyppigere fremover.

Ventilasjonsanlegget:
Også dette er blitt tretten år, og daglig bruk setter spor. Vi skal ha en grundig inspeksjon flere steder for å vurdere om vi må ha en systematisk rengjøring – og denne må planlegges grundig. Rengjøring vil involvere alle leilighetene. Så, følg med i nyhetsbrevene!

Kloakkpumpene:
Vi har to kloakkummer, med to pumper hver. Disse er back-up for hverandre, det vil si at om én stanser, går det en alarm, mens den andre overtar og har nok kapasitet alene. Vi har nødaggregat for å sikre disse strømforsyning. Dette testes hver uke.

Dersom begge pumpene stopper, må vi også stenge for vann inn i bygget. I så fall må vi raskt evakuere byggene, om vi ikke får kloakkpumpen(e) i gang. Får vi ikke kloakken ut, vil den i stedet renne ut overalt hvor den ikke skal være. Alle fire pumpene er skiftet de siste tre årene.

Bredbånd- og TV-leveranse:
Vi oppdaterte i 2024 avtalen med Telenor. Se informasjon fra mai 2024, og hjemmesidene til Telenor / T-We.

Telenor har sendt en ny T-We-boks og en ny Telenor-ruter til hver seksjonseier. Koblet til løsningen (fiberkabel) inne i leiligheten gir disse høy hastighet og god stabilitet, og med mange nye muligheter for nettilgang, utvidet TV-tilbud, større grad av valgfrihet og ekstra nettsikkerhet. Samtidig ble prisen per boenhet satt ned fra 496 til 399 kroner per måned.
Bredbåndstilkobling til internett inngår; prisen for dette er kr. 249 pr. mnd.

Nye utemøbler i atriet – design og plassering:
Grøntgruppa gjør en flott innsats for å holde uteområdene, og særlig atriet, til et sted hvor det er trivelig å oppholde seg, ikke bare for dem som benytter lekeapparatene. Det fører til at flere bruker atriet, slik vi ser i sommersamlingene våre. De nye utemøbler som kom på plass i atriet forsommeren 2024 har økt bruken av atriet ytterligere.

ØKONOMI

Underskudd i 2024:
Samlet hadde vi i 2024 et underskudd på 291 254 kroner. Vi hadde budsjettert med et overskudd på 193 200 kroner. Det store underskuddet skyldes først og fremst ekstraordinære utgifter til utbedringer av oppvarmingsanlegget (totalt 518 112 kroner), jamfør også omtale tidligere.

Vi har også i 2024 støttet Barna i Bjørvika med 2 000 kroner.

Fellesutgiftene:

Fellesutgiftene ble økt i juli 2022, i januar 2023 og fra januar 2024. Endringene som nå er iverksatt for månedlig fakturering av faktisk vann- og energiforbruk har redusert innbetalingen som går via sameiet. Avtalen med Telenor om levering av bredbånd for lineær (sanntids) TV-tjenester og for strømmetjenester ble revidert i 2024.

Utgiftsutviklingen:
Høye strømpriser og en generell prisstigning på over fem prosent det siste året gjør også 2025 til et krevende år økonomisk.

Sameiet har solid kapital for ekstraordinære tiltak, slik har hatt i flere år. Styret mener det uansett er viktig at løpende drift minst går i balanse, slik at avsatt kapital ikke benyttes til ordinære driftsutgifter. Vi bør også fremover sikre noe avsetting av midler til langsiktig vedlikehold.

Den tekniske kvaliteten på våre tre bygg er gjennomgående god. Styret har like fullt i 2025-budsjettet økt posten knyttet til vedlikehold, ettersom vi ser et økende behov for utskiftning og vedlikehold på deler av det tekniske anlegget til sameiet. Bygningene våre bærer nå i økende omfang preg av slitasje, både innendørs og utendørs.

Kommende vedlikeholdsprosjekter:
Styret ser for seg følgende vedlikeholdsprosjekter i år og årene som kommer:

· Kontroll/utbedring av varmeanlegget

· Energisparetiltak

· Gjennomgang, rengjøring og eventuelle utbedringer på ventilasjonsanlegget

· Gulv, vinduskarmer og vegger, i korridorer og trapper / slitasjemerker

· Garasjegulv – planering og epoxy-dekke

· Energi-reklassifisering av byggene våre – identifisere hva som må til for å oppnå klasse A eller B?
Vi har energiklasse C i dag.

· Servicekontrakter og vedlikehold - gjennomgang og reforhandlinger

· Nytt callingsystem/ringeklokkesystem

Sameiet har følgende avtaler med ulike servicepartnere:

· Vaktmester for tekniske anlegg: USBL Boservice

· Øvrige vaktmestertjenester: USBL Boservice

· TV/Internett: Telenor – T-We

· Heisene: Otis

· Heisene – periodisk kontroll: Kiwa

· Forretningsfører: USBL

· Avlesing og fakturering av vannforbruk og fjernvarme: Lyse Energiservice

· Nødlys: Schneider Electric

· Nøkkelsystem, nøkkelbrikker: Romerike låsservice (omfatter nå også KeyWest)

· Brannvarslingsanlegg: Schneider Electric

· ITV-anlegg (overvåkningskameraer): Schneider Electric

· Rør og VVS: Metro rør og Solutec VVS

· Ventilasjon: Energima

· Renhold: Arctic Drift

· Dørtelefon: Phono Elektroakustikk

· Automatiske døråpnere: Assistent Partner

· Vanningsanlegg: Vanning.no

Et moderne bolig- og næringsbygg som vårt sameie har en rekke avanserte og til dels kompliserte tekniske installasjoner. Vi vil i de kommende årene trenge tettere oppfølging og bedre dokumentasjon av den jobben som blir gjort på de tekniske anleggene.

Styret har ansvar for de arbeidene som gjøres på fellesområder og for fellesinstallasjoner. Vi vil samtidig minne alle om hvor viktig at det er alltid å bruke fagfolk når det skal utføres arbeid i egen seksjon, og da gjerne bruke leverandører som er nevnt over. Disse er alle kjent med anleggene i sameiet vårt, og dermed også til de kravene som gjelder til dokumentasjon.

hver enkelt leilighet, finner dere på boligperm.fdvweb.no. Søk opp Sørenga 1 sameie og deretter egen seksjon. Ved eierskifte har selger ansvar for at kontaktinformasjonen blir oppdatert. Dersom informasjon om eier ikke er oppdatert/korrekt, meld fra til styret – som kan korrigere dette. Se også hjemmesiden til sameiet.

Grøntgruppa:
Sameiets grøntanlegg i atriet og felles takterrasse har blitt ivaretatt av en dedikert og flink dugnadsgjeng ledet av Elin Kindem. Styret er imponert og meget godt fornøyd med både innsats og kvalitet.

Sameiets grøntgruppe er alltid åpen for nye ideer og flere medlemmer. Kontakt lederen for grøntgruppa (ekindem@gmail.com) eller møt opp på dugnad.

Naboklager:
Bomiljøet har vært fredelig også det siste året, med få naboklager. Dette kan henge sammen med mindre korttidsutleie. For å sikre godt bomiljø er det viktig at alle beboere og gjester tar hensyn til sine naboer, og vi minner om husordensreglene på sameiets nettside. Det er imidlertid en gjentatt utfordring at fellesområder blir brukt for plassering av ting som skal kastes.

Avslutningsvis:
Styret takker for tilliten i perioden fra mai 2024, og vi ønsker alle – seksjonseierne, leietakerne og de næringsdrivende i Sørenga 1 sameie – en riktig fin vår og god sommer ved vannkanten.

Årsmeldingen er godkjent av styret, i styremøte den 10. april 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2025

Sak til årsmøtet i Sørenga 1 Sameie: Godkjenning av bod på takterrasse for leilighet C-502

1. Innledning

Jeg eier leilighet C-502 på Sørengkaia 105 i Sørenga 1 Sameie. Det var på takterrassen tilknyttet min leilighet at de omfattende råteskadene i Kebony-materialene første gang ble oppdaget rundt sommeren 2020. Jeg kontaktet styret første gang om dette 12. juni 2020. I etterkant av dette involverte jeg Marius Macleod (en håndverker som driver et selskap som jeg hadde brukt i andre sammenhenger) og innledet reklamasjonsprosessen mot Kebony, en prosess som styret etter hvert overtok. Denne prosessen endte med at Kebony sent i 2023 leverte en del gratis Kebony-materialer til sameiet og seksjonseiere som hadde tilsvarende råteproblemer. For egen del var jeg så misfornøyd med Kebony at jeg ikke ville legge nye materialer derfra på takterrassen min. Jeg besluttet derfor å leie inn selskapet til Marius Macleod for å rive hele den gamle takterrassen og bygge den opp på nytt med andre materialer. Dette arbeidet koordinerte jeg med nærmeste nabo (Christian Heyerdahl) ettersom han også ønsket å erstatte Kebony i sin helhet og våre takterrasser ligger inntil hverandre, kun adskilt av en skillevegg. Jeg orienterte også styret om dette arbeidet på mail tilbake i 2023.

Da vi ventet barn nummer to i begynnelsen av 2019 flyttet jeg og familien til Bekkestua høsten 2018. Siden 2019 har vi leid ut leiligheten her på Sørenga på langtidsutleie (typisk 1-2 års varighet). Ulike leieboere har typisk ulike ønsker når det gjelder møblering av takterrassen, og noen har dessuten egne utemøbler som de vil benytte. Jeg opplevde ved flere anledninger at jeg endte opp med å kjøpe inn nye utemøbler til en leietaker for så å måtte selge eller gi bort dette på Finn ved neste bytte av leietaker. Videre erfarte jeg at ingen av leietakerne brukte noe tid eller energi på å vedlikeholde noen planter/blomster i blomsterkassene på taket. Jeg spurte derfor Marius Macleod om det lot seg gjøre å erstatte blomsterkassene med en bod for oppbevaring av utemøbler slik at jeg for fremtiden kunne oppbevare utemøbler som en leietaker ikke ønsker å benytte, der. Jeg tenkte også at det ville se penere ut enn blomsterkasser med døde planter. Jeg avklarte dette med naboen (Heyerdahl) og selskapet til Macleod startet dette arbeidet i mai 2024.

På dette tidspunkt var jeg dessverre ikke klar over at sameiets vedtekter regulerer den slags endringer. Dessverre ble det heller ikke stilt spørsmål om dette fra Macleod eller andre i selskapet som planla og utførte dette arbeidet. Dette er selvsagt min egen skyld, og jeg er lei meg for dette.

Jeg fikk 22. august 2024 en mail fra styret hvor det ble vist til at en bod var oppført på takterrassen min uten at styret hadde blitt kontaktet. I mailen viste styreleder til de relevante bestemmelsene i sameiets vedtekter:

- **Avsnitt 3-1, punkt 10:** "For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet."
- **Avsnitt 4-3, punkt 2:** "Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold krever vedtak med to tredjedels oppslutning i sameiermøtet. Seksjonseieren er selv ansvarlig for å undersøke behov for og for å innhente godkjennelse fra bygningsmyndighetene der det er påkrevd."

Da jeg mottok denne mailen var arbeidet på takterrassen ferdigstilt med unntak av boden ikke var malt i samme farge som skilleveggen mellom min og naboens takterrasse. Jeg ba derfor om at malearbeidet ble gjort slik at takterrassen skulle se pen ut for de seksjonseierne som har utsikt til den fra egne leiligheter. Dette orienterte jeg styret om på mail samme dag. I den samme mailen innledet jeg også en dialog med styret med tanke på å søke om godkjennelse for denne endringen i etterkant. I løpet av denne dialogen ble vi også enige om at jeg burde kontakte Plan og Bygningsetaten i Oslo kommune for å avklare om endringen som er gjort er søknadspliktig.

Jeg er fullt klar over at jeg skulle meldt dette som en sak til årsmøtet før takterrassen ble revet og bygd opp igjen. Det beklager jeg at ikke ble gjort. Når det ikke ble gjort kommer jeg nå ydmykt til årsmøtet med en sak hvor jeg ber om at endringen kan godkjennes i etterkant (med noen forbehold som jeg går nærmere inn på senere i dette dokumentet).

Resten av dokumentet er delt inn i følgende bolker:

- Mer om endringen på takterrassen
- Dialog med Plan og Bygningsetaten i Oslo kommune
- Forslag til videre prosess
- Forslag til vedtak

2. Mer om endringen på takterrassen

- **Hva er endret:** Blomsterkassene som stod inntil skilleveggen mot naboens terrasse i området nærmest døren til trapperommet har blitt revet. I det samme området har det istedenfor blitt satt opp en bod med tre dører for enkel oppbevaring av utemøbler og puter til utemøbler. Som følge av denne endringen har to store putekasser som stod i forlengelsen av blomsterkassene blitt fjernet, ettersom det ikke lenger er behov for dem. Totalt sett gir dette et renere og penere uttrykk. Se for øvrig bilde på neste side.

- **Mål og vektbelastning:** Boden som erstattet blomsterkassene har en lengde på 690 cm og en dybde på 80 cm. Høyden er på det høyeste 185 cm, noe som tilsvarer høyden på skilleveggen mellom min og naboens takterrasse. Vektbelastningen på bygningen i det aktuelle området ble diskutert og avklart med Marius Macleod før arbeidet ble utført. Ettersom blomsterkassene inneholdt mye tung jord er den samlede vektbelastningen noe redusert.

- **Hensyn til naboer, utsikt og sikkerhet:**
  Boden er bygget i samme område som det var blomsterkasser tidligere. Høyden er tilsvarende som skilleveggene mellom min og naboens takterrasse. Boden tar således ingen utsikt fra noen beboere sammenlignet med hvordan det var tidligere. Vindskjerming er også helt tilsvarende som før boden erstattet blomsterkassene. Den nye løsningen medfører heller ingen negative endringer knyttet til sikkerhet. Vektbelastningen er noe redusert og boden påvirker ingen rømningsveier eller brannsikkerheten generelt. Til sist har oppføringen av bodene gjort at to store gamle putekasser kunne fjernes fra takterrassen slik at det rent estetisk har blitt både renere og penere.



3. Dialog med Plan og Bygningsetaten i Oslo kommune (PBE)

Jeg startet høsten 2024 undersøkelser mot PBE for å ta rede på hvilke bestemmelser som gjelder for takterrassene i reguleringsplanen. Jeg fant ikke noe i dokumentene som indikerte at endringen som er gjort på takterrassene er i strid med disse bestemmelsene. I dialogen med styret avstemte jeg med styreleder at jeg ville følge opp dette med PBE før jeg tok saken videre til årsmøtet.

- *18. desember 2024:* Jeg hadde en veiledningstime på video med en rådgiver i PBE hvor jeg i detalj redegjorde for arbeidet som hadde blitt gjort på takterrassen samt viste tilsvarende bilde som over. Rådgiveren kan i et slikt møte ikke gi noen absolutte svar. Hun sa at jeg måtte sende en formell henvendelse for å få endelig avklart om boden blir regnet som et påbygg og således ville være søknandspliktig. Dersom den viste seg å være søknadspliktig var hennes vurdering at det ikke foreligger noen særskilte grunner til at en søknad skulle bli avslått. Hun tok selvsagt forbehold om at saken først vil formelt saksbehandles når en søknad er mottatt
- *23. desember 2024:* Jeg sendte en formell henvendelse til PBE med tilhørende dokumentasjon av endringen hvor jeg ba om en tilbakemelding på om dette er søknadspliktig
- *6. januar 2025:* Jeg mottok brev fra PBE som slo fast at endringen er søknadspliktig.

I samråd med styreleder ble jeg i etterkant av dette enig om at jeg skulle fremme en sak til årsmøtet for å be om at endringen kan godkjennes i etterkant og med forbehold om at søknaden til PBE blir godkjent.

4. Forslag til videre prosess

En søknad til PBE må formelt sendes inn av en ansvarlig søker. Det kan være en arkitekt, bygningsingeniør, tømrermester eller tilsvarende. Jeg kontaktet Marius Macleod om dette. Han har samarbeidet med Stein Halvorsen Arkitekter AS om dette i tilsvarende saker. Jeg har avtalt at sivilarkitekt Magnus Eikrem Rynning-Tønnesen vil utarbeide søknaden på mine vegne og stå som ansvarlig søker. Ettersom en slik søknad både tar tid og koster penger har jeg avstemt med styreleder at selve søknaden først vil sendes etter en godkjenning av endringen på årsmøtet.

Prosessen fremover er altså som følger:

- Sak om godkjenning fremmes på årsmøtet i sameiet 28. april 2025
- Sivilarkitekt Magnus Eikrem Rynning-Tønnesen utarbeider søknad til PBE
- Evt oppfølging og svar på spørsmål fra PBE
- Endelig behandling av saken i PBE
- Tilbakemelding til styret i sameiet om utfallet av saksbehandlingen i PBE

5. Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner den oppførte boden på takterrassen til leilighet C-502, med forbehold om at en komplett søknad om påbygg sendes inn til Plan- og Bygningsetaten via en ansvarlig søker, og at tiltaket deretter endelig godkjennes av PBE.

6. Avslutning

Jeg erkjenner og beklager at jeg ikke fra starten var oppmerksom på at sameiets vedtekter forutsetter forhåndsgodkjenning. Jeg tar fullt ansvar for denne saksbehandlingsfeilen og håper at årsmøtet likevel kan godkjenne en endring som ikke har noen negativ implikasjoner for naboer, andre beboere eller sikkerheten i sameiet vårt.

Erling K. Paulsen (erling@stanleyinvest.com)

Sørenga 1 sameie - valgkomiteen

Til sameiermøtet

Valgkomiteen, har i år bestått av Laila Gaupset, Johannes Larsson og Kjell Richard Andersen.

Styret har i nyhetsbrev bedt beboerne foreslå eventuelt nye medlemmer/varamedlemmer til styret. Valgkomiteen har heller ikke i år mottatt forslag til kandidater.

Komiteen har gjennomført arbeidet i flere telefonsamtaler og korrespondanse på mail for å komme fram til innstillingen som her foreligger.

Styret har i 2024/25 bestått av:

Verv	Navn	Adresse	Valgperiode
Styreleder	Bjørn Magne Eggen	Sørengkaia 95	2023 - 2025
Styremedlem	Liv Anette Luane	Sørengkaia 85	2023 - 2025
Styremedlem	Alex Bahrami	Sørengkaia 105	2023 - 2025
Styremedlem	Monica Dahlsrud Gran	Sørengkaia 87	2024 -2026
Styremedlem	Ole Kristian Næsheim	Sørengkaia 87	2024 - 2026
Varamedlem	Jørn Yngve Eriksen	Sørengkaia 85	2024 - 2025
Varamedlem	Runar Kabbe	Sørengkaia 97	2024 - 2025

Leder pluss to styremedlemmer er altså på valg, i tillegg til de to vararepresentantene.

I sitt arbeid med å komponere et nytt styre for 2025/26 har valgkomiteen holdt fast ved de prinsipper som tidligere har vært lagt fram for sameiermøtet, og som møtet har gitt sin tilslutning til:

Kontinuitet: Sameiet har hatt store utfordringer med fakturering av levert fjernvarme, og etter 13 år begynner vedlikeholdssakene å melde seg. Disse temaene vil få ytterligere fokus.

Bred kompetanse: Styrets oppgaver er mange og differensierte, og det er nødvendig å dekke mange områder, uten å måtte hente inn for mye ekstern kompetanse. Både byggteknisk innsikt, bestillerkompetanse og annen teknologiinnsikt er vesentlig, i tillegg til kommunikasjonsferdigheter og juridisk kompetanse.

Nær tilknytning til sameiets behov og oppgaver: Dette kriteriet har også i tidligere årsmøter vært uttrykt som ønskelig. Beboere som føler nær tilknytning til boligen og området vil bedre kunne fatte avgjørelser som ivaretar hele sameiet.

Vekting av kjønn: Sameiet bør bestrebe seg på at begge kjønn er noenlunde jevnt fordelt i styret.

Det sittende styret har etter valgkomiteens mening stått overfor store oppgaver og vært godt fungerende, noe som framgår av styrets årsberetning. Fordelingen av de enkelte arbeidsoppgaver mellom medlemmene har virket svært bra. Belastningen på det enkelte styremedlem har vært stor, særlig i forbindelse med måling og fakturering av fjernvarmen. Det ser ut til at dette arbeidet bærer frukter nå..

Valgkomiteen er fornøyd med at styreleder Bjørn Magne Eggen har sagt seg villig til å fortsette. Den erfaring Bjørn Magne har i styret er av uvurderlig betydning for sameiet. Styremedlem Liv Anette Luane har også sagt seg villig til å fortsette i rolle, og det samme har Jørn Yngve Eriksen. Styremedlem Alex Bahrami og varamedlem Runar Kabbe har meldt at de ikke lenger ønsker å sitte i styret, og det har vært naturlig å spørre Jørn Yngve om å ta den ledige styremedlemsplassen.

Valgkomiteen har hatt kontakt med to personer som har sagt seg villige til å gå inn i varamedlems-stillingene:

Vegard Rødås er 53 år, opprinnelig fra Bodø, men har bodd i Osloområdet de siste 25 årene. Er samboer med Melissa, og har ingen barn. Han har bodd på Sørengkaia siden 2019, og tenker å bli værende her. Han er utdannet jurist, og har jobbet i politiet i hele karrieren, primært som politiadvokat og påtaleleder i oslopolitiet. De siste årene har han imidlertid vært avdelingsdirektør i en etterforskning- og påtaleavdeling. Valgkomiteen regner med at hans jus-kompetanse vil være svært verdifull for styret.

Kai Norman Grønseth er 62 år og er født og oppvokst i Oslo. Han har siden 2021 bodd i Sørengkaia 115 sammen med kone og to barn (ungdom). Han er økonomiutdannet fra Handelsakademiet, og har i store deler av sitt voksne liv virket som daglig leder i eget selskap. De siste fem årene har han jobbet som arbeidende styreleder i samme selskap. Han jobber i dag innenfor finans og investering.

Valgkomiteen har også i år søkt etter kvinnelige kandidater, men ikke lykkes. Håper at dette kan rettes opp neste år.

Valgkomiteens innstilling for styret neste år blir dermed som følger:

Verv	Navn	Adresse	Valgperiode
Styreleder	Bjørn Magne Eggen	Sørengkaia 95	2025 - 2027
Styremedlem	Liv Anette Luane	Sørengkaia 85	2025 - 2027
Styremedlem	Jørn Yngve Eriksen	Sørengkaia 85	2025 - 2027
Styremedlem	Monica Dahlsrud Gran	Sørengkaia 87	2024 - 2026
Styremedlem	Ole Kristian Næsheim	Sørengkaia 87	2024 - 2026
Varamedlem	Vegard Rødås	Sørengkaia 105	2025 - 2026
Varamedlem	Kai Norman Grønseth	Sørengkaia 115	2025 - 2026

Kjell R. Andersen Laila Gaupset Johannes Larsson

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Sørenga Syd garasjesameie

Onsdag 02.04.2025 kl. 17:00
Wright Corner Pub

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sørenga Syd garasjesameie

Tid og sted: Onsdag 02.04.2025 kl. 17:00 - Wright Corner Pub

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 20 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kevin James Wright
Styremedlem, Arne-Jørg Selen
Styremedlem, Kjell Størseth
Varamedlem, Magne Lindholm

5.1 Valg av leder

Kevin Wright stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Kevin Wright velges for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Arne-Jørg Selen og Kjell Størseth stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Arne-Jørg Selen og Kjell Størseth velges for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Magne Lindholm stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Magne Lindholm velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**604 294**	**442 173**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	231 168	162 121
B. Endring arbeidskapital	**231 168**	**162 121**
C. Arbeidskapital	**835 462**	**604 294**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 402 516	949 027
Kortsiktiggjeld	-567 053	-344 733
C Arbeidskapital	**835 462**	**604 294**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sørenga Syd garasjesameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	473 050	621 200	572 000	400 000
Sum leieinntekt		**473 050**	**621 200**	**572 000**	**400 000**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	445 500	113 843	0	0
Sum annen inntekt		**445 500**	**113 843**	**0**	**0**
Sum inntekt		**918 550**	**735 043**	**572 000**	**400 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	2 820	2 820	2 800	2 800
Styrehonorar	3	20 000	20 000	20 000	20 000
Driftskostnad					
Energikostnad		142 366	247 521	230 000	124 533
Kostnad eiendom/lokaler	4	89 636	82 671	117 000	26 147
Kommunale avgifter/renovasjon		1 123	1 044	2 000	1 316
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	5	421 533	193 736	77 000	44 453
Revisjonshonorar		1 890	0	0	0
Forretningsførerhonorar		14 394	13 656	14 000	14 000
Andre honorar	6	6 666	8 584	3 000	5 000
Kontorkostnad		0	3 452	0	0
Forsikringer		21 326	19 945	21 000	24 436
Andre kostnader	7	3 166	1 348	0	2 500
Sum kostnad		**724 919**	**594 777**	**488 800**	**267 185**
Driftsresultat		**193 631**	**140 266**	**83 200**	**132 815**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		37 537	21 855	0	0
Netto finansposter		**-37 537**	**-21 855**	**0**	**0**
Årsresultat		**231 168**	**162 121**	**83 200**	**132 815**
Overført sameiekapital		231 168	162 121	0	0
SUM OVERFØRINGER		**231 168**	**162 121**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sørenga Syd garasjesameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	6 235
Andre kortsiktige fordringer		106 429	105 061
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 296 087	837 731
Sum omløpsmidler		**1 402 516**	**949 027**
SUM EIENDELER		**1 402 516**	**949 027**

Balanse 2024 Sørenga Syd garasjesameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		835 462	604 294
Sum opptjent egenkapital		**835 462**	**604 294**
Sum egenkapital	**8**	**835 462**	**604 294**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		360 287	60 524
Skyldig off. myndigheter		10 180	0
Annen kortsiktig gjeld		196 586	284 209
Sum kortsiktig gjeld		**567 053**	**344 733**
Sum gjeld		**567 053**	**344 733**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 402 516**	**949 027**

Sted:_____ Dato:_____

Kevin James Wright Styreleder	Arne-Jørg Selen Styremedlem	Kjell Størseth Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Garasjesameiet består av 86 parkeringsplasser fordelt på 81 plasser for bil og 5 for MC.
Anlegget er forsikret i Gjensidige med polisenummer 87469623.

Garasjesameiet deler noen av kostnadene med to andre gararasjesameier på Sørenga. Dette gjelder i hovedsak strøm, fjernvarme, kommunale avgifter, serviceavtaler og forsikring. Delingsforholdet er:

- Sørenga parkeringshus sameie: 71,42 %
- Sørenga Syd garasjesameie: 23,50 %
- Sørenga Nord garasjesameie: 5,08 %

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3609 Leie parkering	350 700	350 700
3618 Strøm el-bil	122 350	270 500
Sum	**473 050**	**621 200**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	12 000	6 400
3999 Andre inntekter	433 500	107 443
Sum	**445 500**	**113 843**

Konto 3999 gjelder kapitalinnkalling til oppgradering av infrastruktur og ladebokser, samt etablering av kabelbruer.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	20 000	20 000
Sum	**22 820**	**22 820**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	19 392	18 396
6390 Driftskostnader elbilanlegg	2 500	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	67 744	64 275
Sum	**89 636**	**82 671**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	382 125	163 043
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	9 895	9 678
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	13 465	12 246
6648 Vedlikehold dører og porter	16 048	8 769
Sum	**421 533**	**193 736**

Note 6 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 666	8 584
Sum	**6 666**	**8 584**

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	927	930
7773 Omkostninger innkreving	2 240	418
Sum	**3 166**	**1 348**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	604 294	231 168	835 462
Sum opptjent egenkapital	**604 294**	**231 168**	**835 462**
Sum egenkapital	**604 294**	**231 168**	**835 462**

Resultat og balanse med noter for Sørenga Syd garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sørenga Syd garasjesameie

Styreleder	Kevin James Wright (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Kjell Størseth (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Arne-Jørg Selen (sign.)	12.03.2025

Årsmelding 2024 - Sørenga Syd garasjesameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kevin James Wright
Styremedlem, Arne-Jørg Selen
Styremedlem, Kjell Størseth
Varamedlem, Magne Lindholm

Styret i Sørenga Syd garasjesameie består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sørenga Syd garasjesameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sørenga Syd garasjesameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 916250762

Sørenga Syd garasjesameie består av ingen boliger og 86 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sørenga Syd garasjesameie er fullverdiforsikret i Forsikringsselskap navn ikke funnet, avtalenr Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sørenga Syd garasjesameie følger et enkelt system, hvor vi har serviceavtaler på alt av

elektro, brannvarslingssystem samt ventilasjon. I tillegg har vi en utvidet vaktmester avtale

med USBL på rep og vedlikehold samt rengjøring og kontroll av garasjeanlegget. I tillegg

går styret runder for å påse at det ikke lagres brannfarlige objekter i garasjen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 02.04.2025.

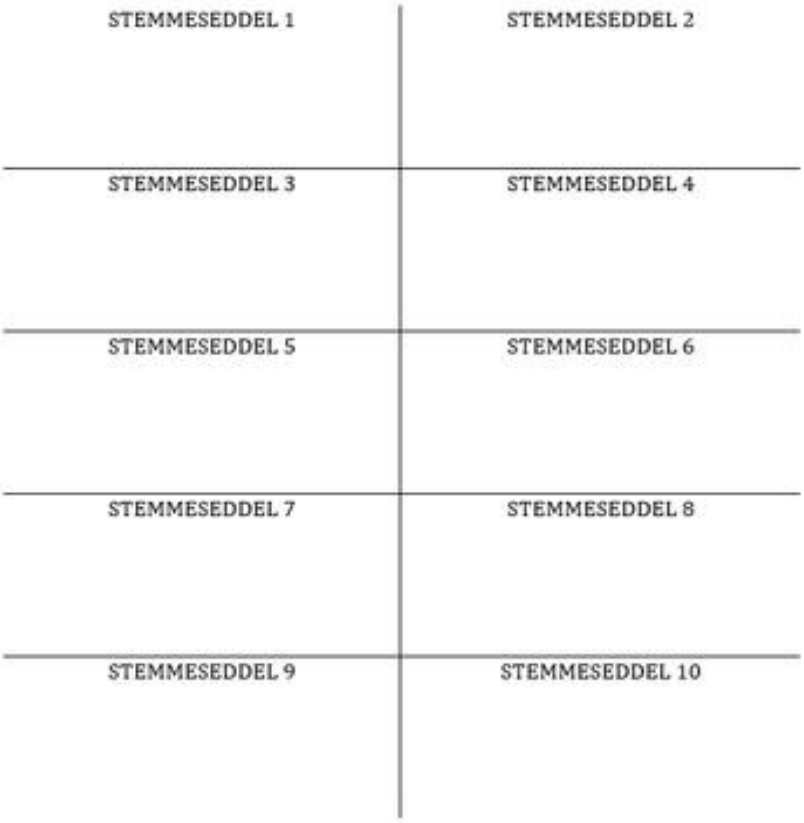
For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).



usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

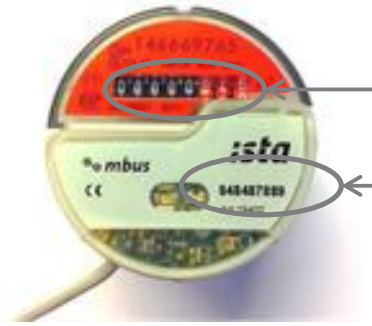
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Avlesningsskjema vann og varme

Benyttes ved overtakelse

Ved overtakelse av en leilighet fylles dette skjemaet ut av selger og kjøper. Dette for å sikre at forbruket fordeles nøyaktig mellom gammel og ny eier av leiligheten. Skjemaet sendes ista som vil utarbeide en foreløpig avregning basert på siste kjente energipriser. Endelig avregning finner sted etter årsslutt når man har mottatt faktura fra Hafslund.

Adresse: _____ Seksjonsnummer: _____



Før opp målerstand for varmt vann

m3

Før opp serienummer



Før opp målerstand for kaldt vann

m3

Før opp serienummer



Før opp målerstand for varme

KWh

Før opp serienummer

Dato: _____

Signatur selger: _____

Gjenta med blokkbokstaver: _____

Signatur ny kjøper: _____

Gjenta med blokkbokstaver: _____

Skjema sendes per post eller e-post:
ista Norge AS
Nils Hansens vei 4, 0667 Oslo
servicevr@ista.no

04782 www.ista.no

Informasjon om varmeregningen

Din nye bolig er utstyrt med målere for varme og vann. Månedlig innbetales et a-konto beløp som avregnes årlig.
Målerne er fjernavlest og ukentlig oversendes dagsavlesninger til vårt innsamlingssystem.

Målere for vann registrerer forbruk helt ned på liternivå. Varmemåleren registrerer forbruk i KWh, på samme måte som strømmåleren.

Begreper

Serienummer:
Nummeret som er registrert hos ista og som benyttes til identifikasjon av måleren.

Målerstand:
Tallene som vises i telleverket eller displayet på måleren.

Anleggsnummer:
Nummer som benyttes til identifisering av sameiet. Finnes ikke på måleren, men på varmeregningen.

Sluttavregning:
Endelig avregning av forbruk, basert på det faktiske energiforbruket Hafslund fakturerer årlig.

Varme tips og kalde fakta!

Man kan fint ha en behagelig temperatur innendørs uten at det skal være kostbart. Vi har noen gode råd til deg som vil spare både lommeboken og miljøet!

Luft riktig - ikke fyr for kråka!
Det koster å ha vinduer stående åpne. Hold vinduene lukket når du bruker varme. Luft ut hver dag på følgende måte: Steng radiatorene og åpne alle vinduer evt. dører i ca. 5 minutter. Lukk dem igjen og still radiatorventilen som før.

Senk temperaturen!
Ved å senke temperaturen med en grad reduserer du energiforbruket med minst 5 %.

Tenk på varmen når du reiser bort
Når hjemmet skal stå tomt i lengre tid, er den ideelle temperaturen 15 grader - uansett årstid. Hjemmet og møbler klarer seg uten kunstig varme. Vårt tips er likevel å skru ned temperaturen i den kalde årstid selv om du ikke skal være borte lengre enn 3 uker

Ikke la noen rom være helt kalde. Det kan gi fuktproblemer og kan gjøre det vanskelig å holde varmen i tilstøtende rom. Hold minimum 15 grader i rom du ikke benytter og hold døren lukket til disse rom.

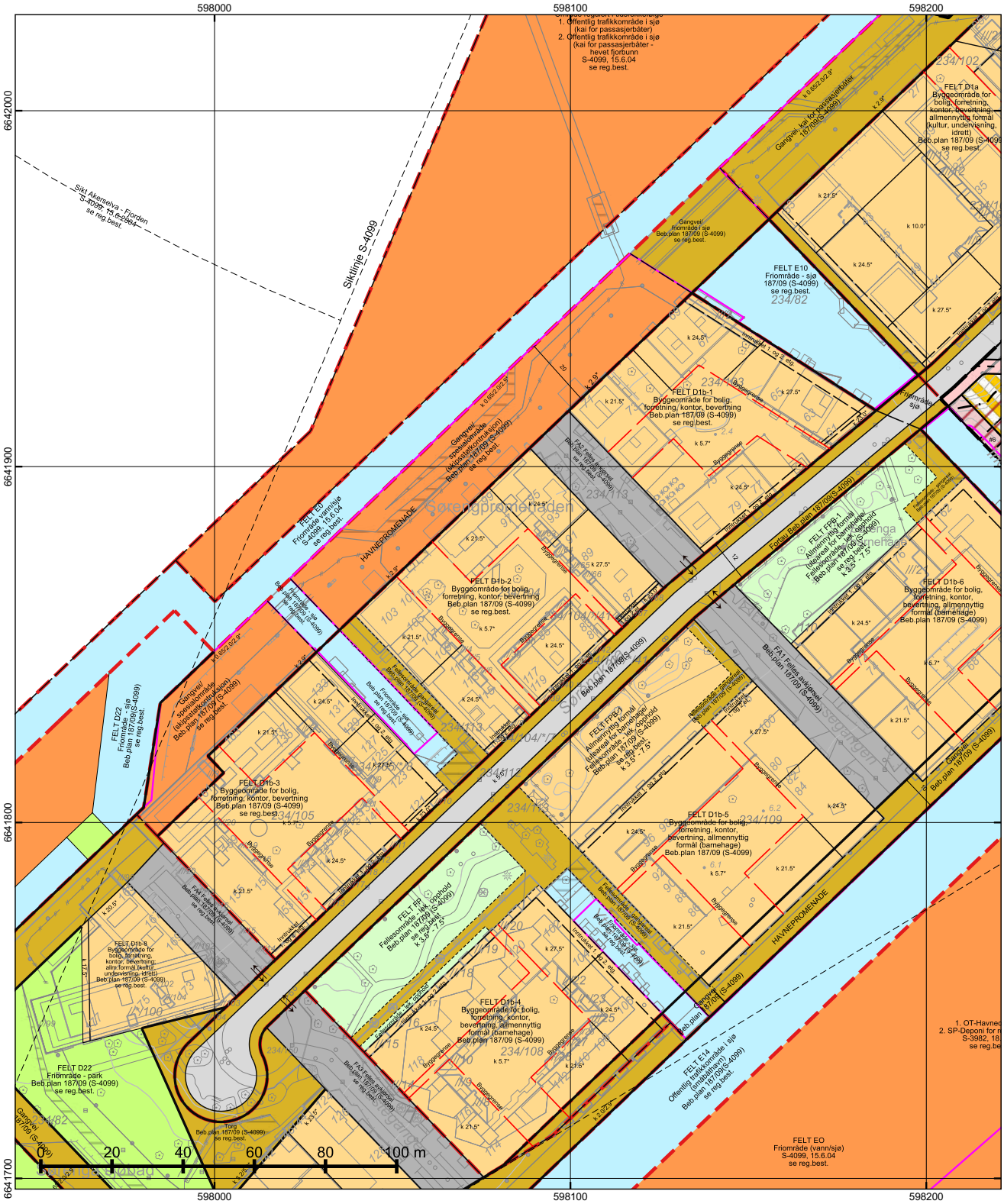
Les mer på www.ista.no/informasjon

Hvem håndterer hva i forbindelse med varmeregnskapet?

ista
- Avlesning av målerdata månedlig og kvalitetssikring av forbruk målt i leiligheter opp mot totalforbruk
- Reparasjon og vedlikehold av målere ved behov, teknisk support
- Utarbeidelse av fordelingsregnskap med fakturagrunnlag for USBL

usbl
- Alt som har med pengeflyt å gjøre, har du penger til gode eller en rest å betale så er det USBL som håndterer dette
- Vedlikehold av kundedata, informerer ista om flyttinger og innbetalte a-konto beløp
- Hovedoversikt over kostnader som skal fordeles over varmeregnskapet

Hafslund
- Leverer energi i form av fjernvarme som benyttes til varme og varmt vann



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

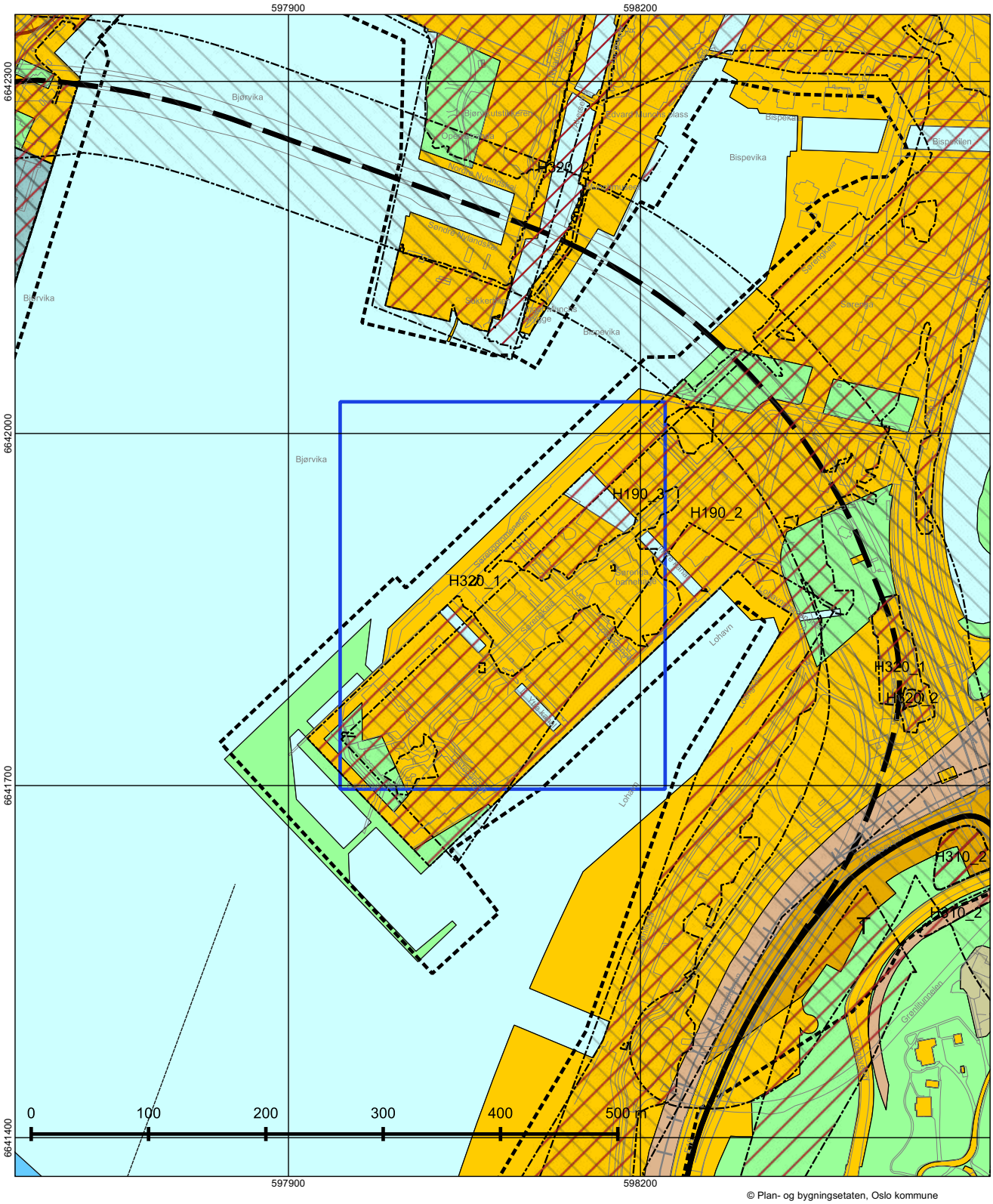
PlottID/Best.nr: 150434/ 86523152
Deres ref.:
Adresse: Sørengkaia 119
Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/104

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150434/86523152
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Sørengkaia 119 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 02.12.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
SØRENGKAIA 119

Dato: 02.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523152
8883848

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.234 BNR. 104

Vi viser til bestilling av 20251202 for SØRENGKAIA 119.

GNR. 234 BNR. 104

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.11.2011.

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

3724.2 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 21 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

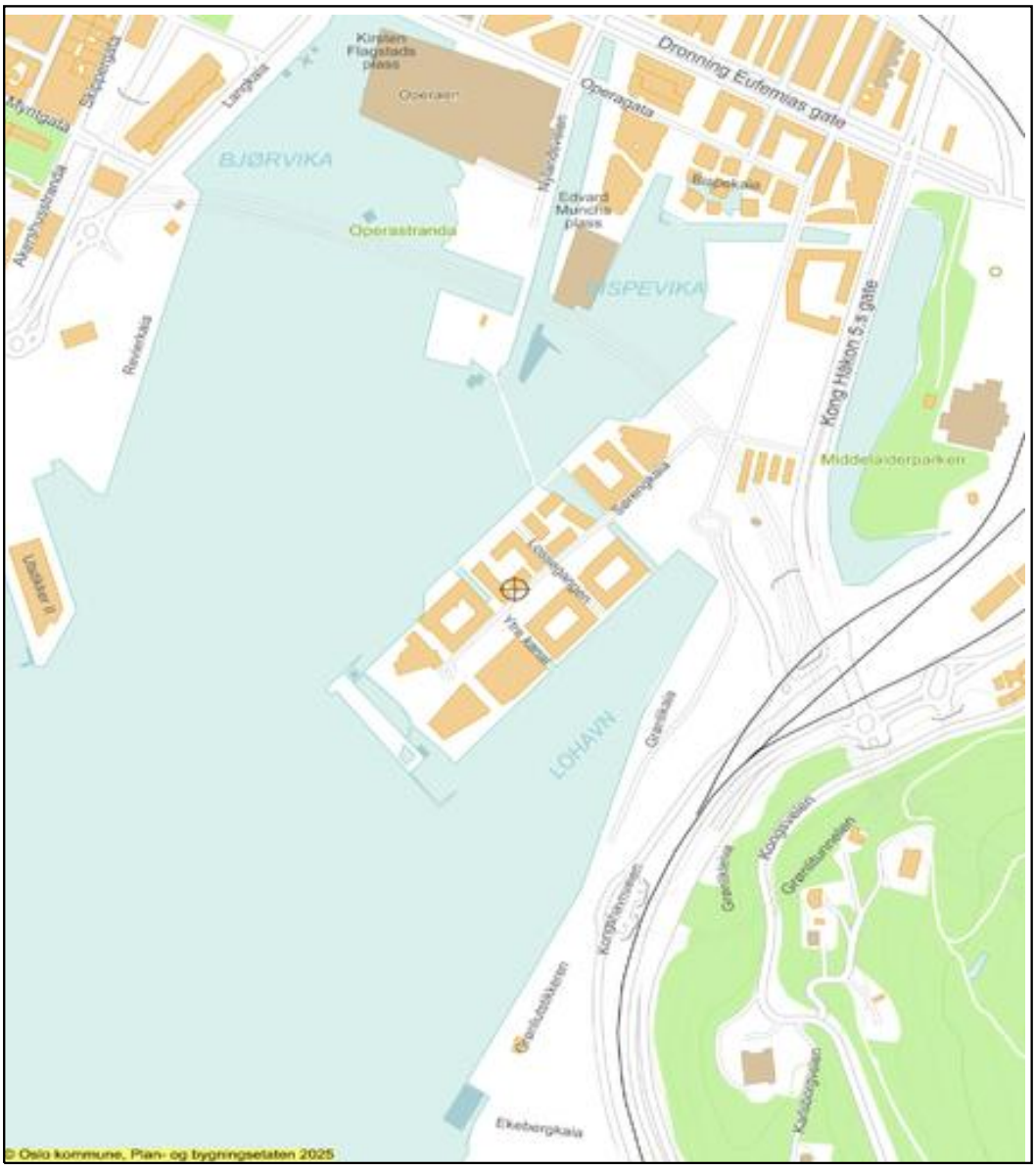
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598050
598100
6641900
6641850
Sørengpromenaden
Sørengkaia
234/113
234/104
234/104/*/41
234/104/*/7
234/112
234/105/*/8
99
97
95
93
91
89
87
85
83
81
75
79
78
103
101
105
107
109
111
113
115
117
119
133
131
129
127
125
137
135
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.12.2025 Målestokk 1: 500

Oversiktskart

Adr.: Sørengkaia 119 **Bydel :** GAMLE OSLO

Gnr bnr : 234 / 104 **Skolekrets (2020/2021):** Gamlebyen



Dato: 02.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

18709

SØRENGUTSTIKKEREN. Bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser.

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

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

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

   Offentlig trafikkområder i sjø:
   - Småbåthavn (felt E14)

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

6. Spesialområder
   - Sone for skipsstøtvoll (felt E13)

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

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

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

§ 3. Byggeområder

3.1 Utnyttelse

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

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

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

lager/kjølelager, søppelrom samt tekniske arealer og atkomst til disse skal ikke medregnes.

3.2 Bruk

Totalt bruksareal for forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett) innenfor planområdet skal ikke overstige 10.000m^2 BRA og skal fordeles som følger:

Felt D1a	5.000 m^2:	forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett)
Felt D1b-1	500 m^2:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-2	500 m^2:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-3	500 m^2:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-4	200 m^2:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-5	200 m^2:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-6	200 m^2:	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-7	2.200 m^2:	forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett)
Felt D1b-8	700 m^2:	forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett)

- I tillegg skal det innpasses 2 barnehager.

Felt D1b-5	720 m2:	Barnehage
Felt D1b-6	720 m2 :	Barnehage

- Mindre justeringer av BRA kan tillates mellom feltene. Dette forutsetter at maks areal for formålene totalt, som nevnt nedenfor, ikke overskrides. Krav til boligkvalitet herunder sol-, klima og utsynsforhold for ute- og inneareal skal dokumenteres ved slik justering.
- I felt D1a tillates inntil 3.000m^2 BRA til forretning.
- I felt D1a skal hver forretning maksimalt ha bruksareal på 300m2 BRA, med unntak av en dagligvarebutikk som kan være opp til 1.500m2 BRA.
- I feltene D1b-1-8 tillates til sammen inntil 1.300m^2 BRA til forretning.
- I feltene D1b-7 og / eller D1b-8 skal det innpasses minimum 400m^2 BRA allmennyttig formål (kultur).
- Forretning, kontor, bevertning i feltene D1b-1-8 tillates kun lokalisert i 1. Og 2. etg. mot havnepromenaden.
- I feltene D1b-5 og D1b-6 skal det innpasses allmennyttige formål (barnehage) i 1. og 2. etasje mot feltene FPB-1 og FPB-2.
- I feltene D1b-5 og D1b-6 skal del av skjermet utoppholdsareal til barnehagene legges i indre gårdsrom i direkte tilknytning til lokalene og/eller på tilstøtende fellesområde (FPB-1og FPB-2)

3.3 Utforming

- Planområdet skal gis en helhetlig utforming med bebyggelse, kaifront, kanaler, parkareal samt gater og havnepromenade.
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, kotehøyder og grense mellom høyder som vist på plankartet.
- Kotehøyder som angitt på plankartet for ferdig dekke og terreng langs havnepromenaden i friområde - park og fellesområder samt øvrige utomhusområder, kan etter kommunens nærmere vurdering fravikes med inntil 0,5 meter for å sikre tilpasning til innganger i tilgrensende bebyggelse, til broer, mellom offentlige og private arealer og sikre handlingsrom for å skape variasjon og kvaliteter.
- I D1a og D1b-1- 6 skal bebyggelsen ligge i formålsgrensen, og 1. og 2. etasje være inntrukket i henhold til plankartet.
- Utkraging av fasadeelementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) ut over formålsgrenser mot offentlig gangareal / fellesarealer kan tillates fra og med min 4,5 meter over gjennomsnittelig terreng. Der byggegrense / formålsgrense ligger langs siktlinjer tillates ingen utkragninger av balkonger eller liknende utover bygge- / formålsgrense. Balkonger tillates ut over byggegrenser mot indre gårdsrom.
- Øverste etasje med maks mønehøyde på kote 27,5 i feltene D1b-1, D1b-2 og D1b-3 skal trekkes 3,0 meter tilbake fra formålsgrense mot fortau/gate langs feltene FP, FPB-1 og FPB-2.
- For barnehagene skal netto takhøyde sikres til min. 2,60 meter eksklusive rom for tekniske installasjoner under himling.
- Takterrasser skal ha transparente brystninger/rekkverk og skal skjermes for fremherskende vindretninger. I tillegg tillates mindre overbygning av takterrassen som skal utformes slik at den fremstår som del av et samlet taklandskap anlagt med plantekummer med tilstrekkelig vekstlag for skjermende vegetasjon i forhold til vind og innsyn.
- Over angitt byggehøyde kan det etter kommunens nærmere vurdering tillates mindre takoppbygg for

nødvendig heisoppbygg og trappeatkomster til takterrasser med overbygg. Eventuelle takoppbygg inkludert overbygning av del av takterrasser skal være samlet, og skal maks. utgjøre 15 prosent av takflaten.
- Ingen tiltak eller takoppbygg tillates over kote 27,5.
- Anlegg for renovasjon tillates innpasset under terreng i offentlig trafikkområde torg og / eller i fellesområder. Anlegget skal innpasses slik at det er lett tilgjengelig for betjening fra offentlig trafikkareal. Anlegget skal innpasses slik at det på best mulig måte integreres i utformingen av torg- og / eller fellesarealet.
- Parkeringsanlegg og nødvendig konstruksjoner tillates anlagt under tilgrensende trafikkområde, fellesavkjørsler, gangareal, fellesarealer og byggeområder. Under fellesarealer og under byggeområder skal det sikres nødvendig dybde for vegetasjon og beplantning.

§ 4. Krav til uteareal

Balkonger, terrasser eller forhager som uteareal skal finnes for alle boenheter og skal utgjøre min 20 % av boligens bruksareal. Det skal være solinnfall på den enkelte boligs uteareal.
- Uteoppholdsarealene skal skjermes fra støy og luftforurensning.

4.1 Utomhusplan
- Sammen med søknad om rammetillatelse innen byggeområdene skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:200) for den ubebygde delen av bygge- og fellesområdene.
- Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, barnehagenes utearealer, sykkelparkering, skjermet uteareal for barnehagene i feltene D1b-5 og D1b-6, gangveier og parkering på terreng.
- Planen skal redegjøre for fremtidig terreng med vegetasjon som også skal omfatte takterrassene med skjermende vegetasjon.
- Utomhusplanen skal godkjennes i rammetillatelsen. Utoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.
- Der utbygging grenser opp mot felt FP, FPB-1 eller FPB-2 skal utomhusplanen omfatte disse.

§ 5. Parkering
- For feltene D1a, D1b-1 – D1b-8 kan parkeringsløsning for biler fordeles innenfor feltene såfremt parkeringsbestemmelsene for Bjørvika ikke overskrides. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.
  - Boliger i felt med betegnelse D skal maksimum ha 0,8 plasser pr. 100 m^2 BRA.
  - Forretninger/detaljhandel skal maksimum ha 2 plasser pr. 1 000 m^2 BRA.
  - Kontorer skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA.
  - Restauranter skal ha maksimum 3 plasser pr. 1 000 m^2 BRA.
  - Undervisning, barneskole/barnehage skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 årsverk.
  - Kino/teater skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA.
  - Badeland skal ha maksimum 20 plasser i tillegg til normen på 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA.

- I tilknytning til innganger, parkeringsarealer og/eller utomhusarealer skal det avsettes nødvendig plass for sykkelparkering etter følgende norm:
  - Boliger skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m².
  - Forretninger/Detaljhandel skal ha minimum 6 sykkelplasser pr. 1 000m^2
  - Kontorer skal ha minimum 7 sykkelplasser pr. 1 000 m^2.
  - Restauranter skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
  - Kino, teater skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
  - Barnehage skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 årsverk.

  Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken.

§ 6. Trafikkområder – gate, fortau, torg, gangvei (havnepromenade), kai for passasjerbåt, småbåthavn, annet veiareal
- Atkomsten inn på Sørengutstikkeren gjennom felt D1a og havnepromenaden skal opparbeides med beleggsmaterialer av høy kvalitet ihht temahefte ”Byrom og gaterom Bjørvika - 3. revisjon nov. 2007” utarbeidet av Bjørvika Infrastruktur (BI).
- Det skal etableres et materialskille mellom offentlig gate med fortau og fellesarealer.
- Byromsmøbler og utstyr skal utformes og plasseres slik at torget gis en helhetlig utforming og slik at utsikt ut mot fjorden ikke hindres ihht temahefte ”Byromsmøbler og utstyr Bjørvika/2007 – 1. revisjon nov. 2007” utarbeidet av BI.

- Havnepromenaden skal tilrettelegges slik at den stedvis trappes ned mot sjøen, med utgangspunkt i kotehøyder angitt på plankartet. Nedtrappingen skal danne soner og variasjon langs promenaden med mulighet for nærkontakt med vannet.
- Mot Kongsbakken og Lohavngata skal kotehøyder tilpasses fremtidig planer for disse.
- Områder avsatt til kombinerte formål byggeområde/ trafikkområde – gangvei skal utformes som en del av havnepromenaden på bakkeplan. Gangarealet skal ha fri høyde på min. 7,0 meter under bebyggelsen.
- I område avsatt til trafikkområde – småbåthavn kan det tillates etablert flytende bryggekonstruksjoner for båter.
- Det kan tilrettelegges for uteservering langs havnepromenaden i direkte tilknytning til bevertningsstedene langs havnepromenaden.

§ 7. Friområder
- Arealet på 8,7 daa ytterst på Sørengutstikkeren skal opparbeides med en kombinasjon av harde og myke flater. Det kan etter kommunens nærmere vurdering tillates etablert paviljonger og anlegg for idrett, lek, sjøbad og andre aktiviteter i tilknytning til rekreasjon.
- I friområdet på land kan det avsettes inntil 60m2 BRA for offentlige toaletter. Design skal være i henhold til Bærekraft i Bjørvika - Designhåndbok vedtatt av Bystyret 27.08.2008 og av type som fremgår av temahefte "Byromsmøbler og utstyr Bjørvika - 1. rev. nov. 2007 utarbeidet av BI.
- Det skal anlegges en dybde i plantekar slik at drift og fornying av beplantning er mulig. Som hovedprinsipp skal denne ha en dybde på minimum 1,5 meter og en omkrets tilsvarende kronens voksne omkrets.
- Konstruksjoner, anlegg, flytende konstruksjoner i sjø og vegetasjon skal ha en utforming og høyde som ikke hindrer utsyn over sjøen og samles slik at det oppstår både lesoner og sammenhengende soner med utsyn over sjøen.
- Deler av installasjoner i sjø kan tilrettelegges som sjøbad.
- Friområder i sjøen kan benyttes til sjøbad og andre rekreasjonsformål.

§ 8. Offentlig trafikkområde – gate/friområde – sjø
Offentlig trafikkområde – gangvei/friområde - sjø
- Det skal sikres at utrykningskjøretøy skal kunne benytte gangbroene i havnepromenaden som krysser både nordre kanal, felt E10, og søndre kanal som alternativ utrykningsvei inn på Sørengutstikkeren.
- Søndre kanal skal utformes for teknisk vanngjennomløp for å hindre oppsamling av søppel og skrot i kanalelementene.

§ 9. Spesialområder – sone for skipsstøtvoll.
- Konstruksjoner og installasjoner i sjø skal være utformet slik at de gir nødvendig sikkerhet ved eventuelle skipspåstøt.
- Dimensjonering av sikringstiltakene skal ta utgangspunkt i dokumenterte scenarier og risikoen for disse knyttet opp mot de restriksjoner Oslo Havn KF legger på skipstrafikken i området. Ved økning av risikoen gjennom endringer av restriksjonsregimet skal forsterkning av sikkerhetstiltakene vurderes og eventuelt gjennomføres.

§ 10. Fellesområder
- Fellesområdene er felles for alle byggefeltene innenfor planområdet.
- Fellesavkjørsel (feltene FA1 – FA 4) skal opparbeides med kjørefelt inntil 6 meters bredde og med 4 meters bredde der kjørefeltet møter offentlig trafikkområde – gate med fortau.
- Fellesområder – lek, opphold (feltene FP, FPB-1 og FPB-2) skal planlegges samlet og gis en opparbeidelse hvor feltene ses i sammenheng. Feltene skal opparbeides ihht utomhusplan med stort innslag av vegetasjon og bearbeides terrengmessig innenfor koter angitt på plankartet. Beplantning i flere sjikt og terrengmessige tiltak skal tilpasses klimatiske forhold for å oppnå god skjermingseffekt med lesoner. Utformingen skal tilrettelegge for lek og opphold.
- Felt FPB-1 og felt FPB-2 kan benyttes til uteareal for barnehage i tilliggende boligfelt D1b-5 og D1b-6.

§ 11. Miljøhensyn
- Bærekraft i Bjørvika - Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP) skal legges til grunn for all planlegging og gjennomføring på Sørengutstikkeren. I tilegg skal vedlegg Miljøoppfølgingsprogram (MOP) datert 19.12.2008 spesielt utarbeidet for bebyggelsesplanen på Sørengutstikkeren følges.
- Oppdatert MOP kreves for alle nye tiltak på Sørengutstikkeren, og skal vedlegges hver søknad om

rammetillatelse. Dokumentet skal være juridisk bindende.
- Ved rammesøknad skal det dokumenteres hvordan energikravene i OMOP oppnås i form av regnskap for det enkelte prosjekts forbruk.
- Det skal etableres minigjenbruksstasjon som del av bebyggelsen i felt D1a.
- Det skal tilrettelegges for felles søppelhåndtering, fortrinnsvis søppelsug som skal betjenes fra offentlig trafikkområde; gate, fortau eller torg.
- Det skal legges til grunn at alle oppvarmede byggverk som oppføres innenfor områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige energikilder for Bjørvika dersom det kan dokumenteres at bruk av disse er energimessig og miljømessig likeverdige som fjernvarme.

§ 12. Dokumentasjon

Ved rammesøknader skal det dokumenteres og godkjennes:
- Soldiagram som viser sol- / skyggeforhold for felles- og private utearealer ihht planens bestemmelser.
- Vurdering av lokalklimatiske forhold og forslag til avbøtende tiltak.
- Dokumentasjon på sikring mot forkastning, utglidning og holdbarhet i eksisterende terreng og konstruksjoner.
- Konstruksjoner over og under vann for vern mot skipspåstøt innenfor planområdet.

Arealoversikt som redegjør for:
- Areal innenfor det aktuelle feltet i forhold til maks. areal BRA for feltene D1a og D1b samlet.
- Leilighetsfordeling innen feltet i forhold til bestemmelser om fordeling i området totalt.
- Forretningsareal innenfor feltet i forhold til maks. tillatt forretningsareal for felt som kan ha forretninger samlet.
- Areal innenfor samtlige tiltak i friområdene.

- I henhold til overordnede dokument: reguleringsbestemmelsene, Designhåndboken og Kulturoppfølgingsprogrammet skal det legges stor vekt på estetisk kvalitet og gis rom i planene for kunst som integrerte, frittstående eller temporære verk. Det skal redegjøres for kunst i Bebyggelseplaner (§ 4.2 reg.best.).

§ 13. Rekkefølgebestemmelser
- Før anleggstart innenfor planområdet skal det være foretatt innledende § 9-undersøkelser for avklaring av kulturlagsdybder, tykkelse og alderssammensetninger, samt prosess og ansvarsfordeling for videre arkeologiske arbeid. Tiltakshaver må ta kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid for bestilling av den innledende undersøkelsen.
- Alle friområder, fellesareal, trafikkområder og havnepromenaden skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tilliggende bebyggelse.
- Kanal felt (E10) samt søndre kanal skal etableres før midlertidig brukstillatelse gis for de siste byggefeltene som gir kanalen en tosidig bebyggelse.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 30.000m^2 bebyggelse innenfor byggefelt D1b-1-8, skal parken i D22 være opparbeidet i henhold til byggeplanen.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 600 boliger, skal den første barnehagen på 720m^2 være ferdigstilt. Før det gis brukstillatelse for ytterligere 600 boliger skal den andre barnehagen på 720m^2 ferdigstilles.
- Det skal etableres tilstrekkelig sikringstiltak mot skipspåstøt som skal ferdigstilles samtidig med tilgrensende boligbebyggelse og før midlertidig brukstillatelse gis.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

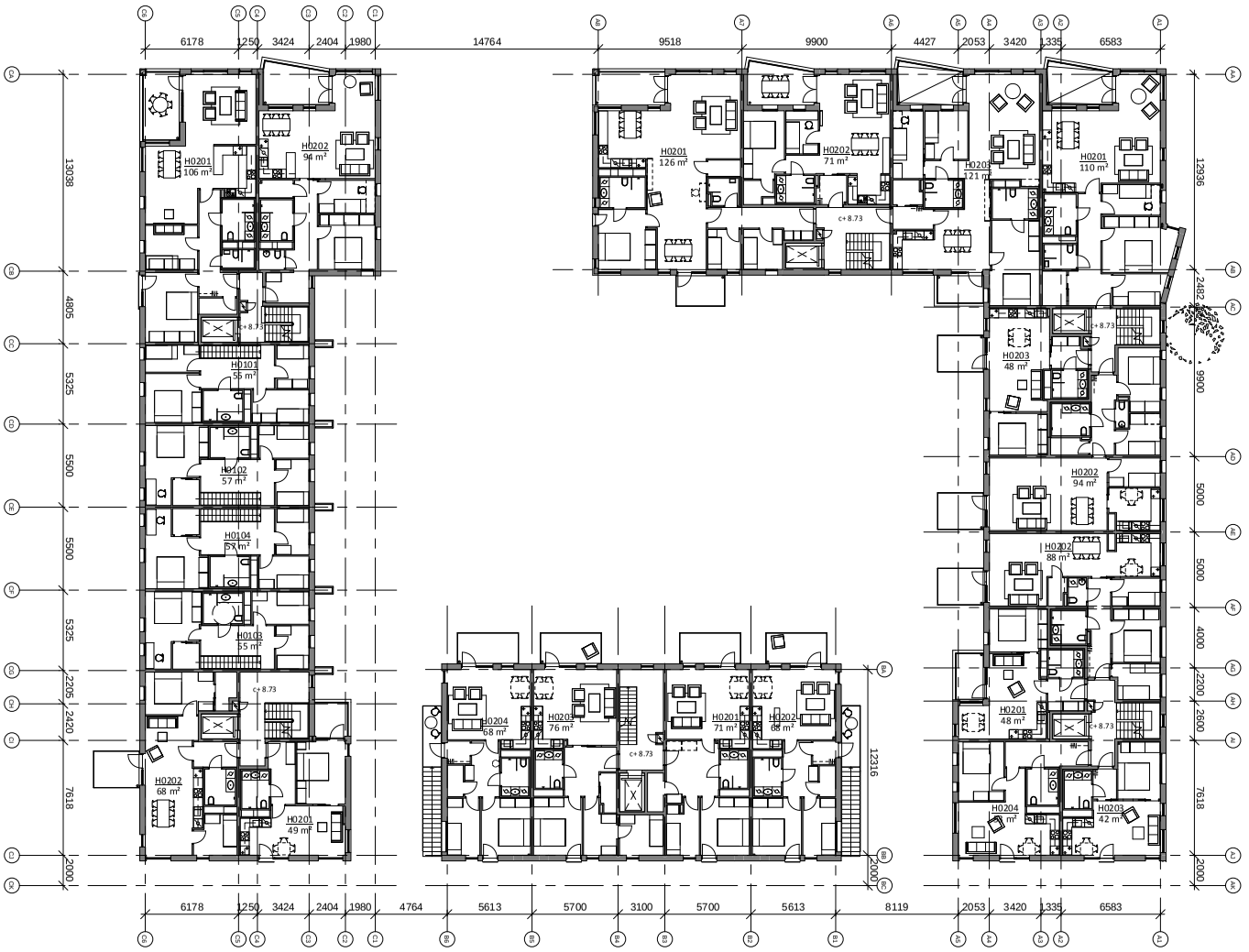
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



Vedlegg E-12

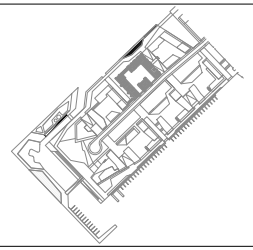
REV	DATO	REVISJONEN GJELDER	TEGNET	KONTR
A	10.02.11	Revidert rammesøknad	mh	mh

ANLEGG:

Sørenga D1b-2

TEGNINGSSTATUS:

Detaljprosjekt



TILTAKSHAVER:

SØRENGA

ENTREPRENØR:

Backe

ARKITEKTER:

lpo ARKITEKTER

PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo

T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

TEGNINGSNR.:

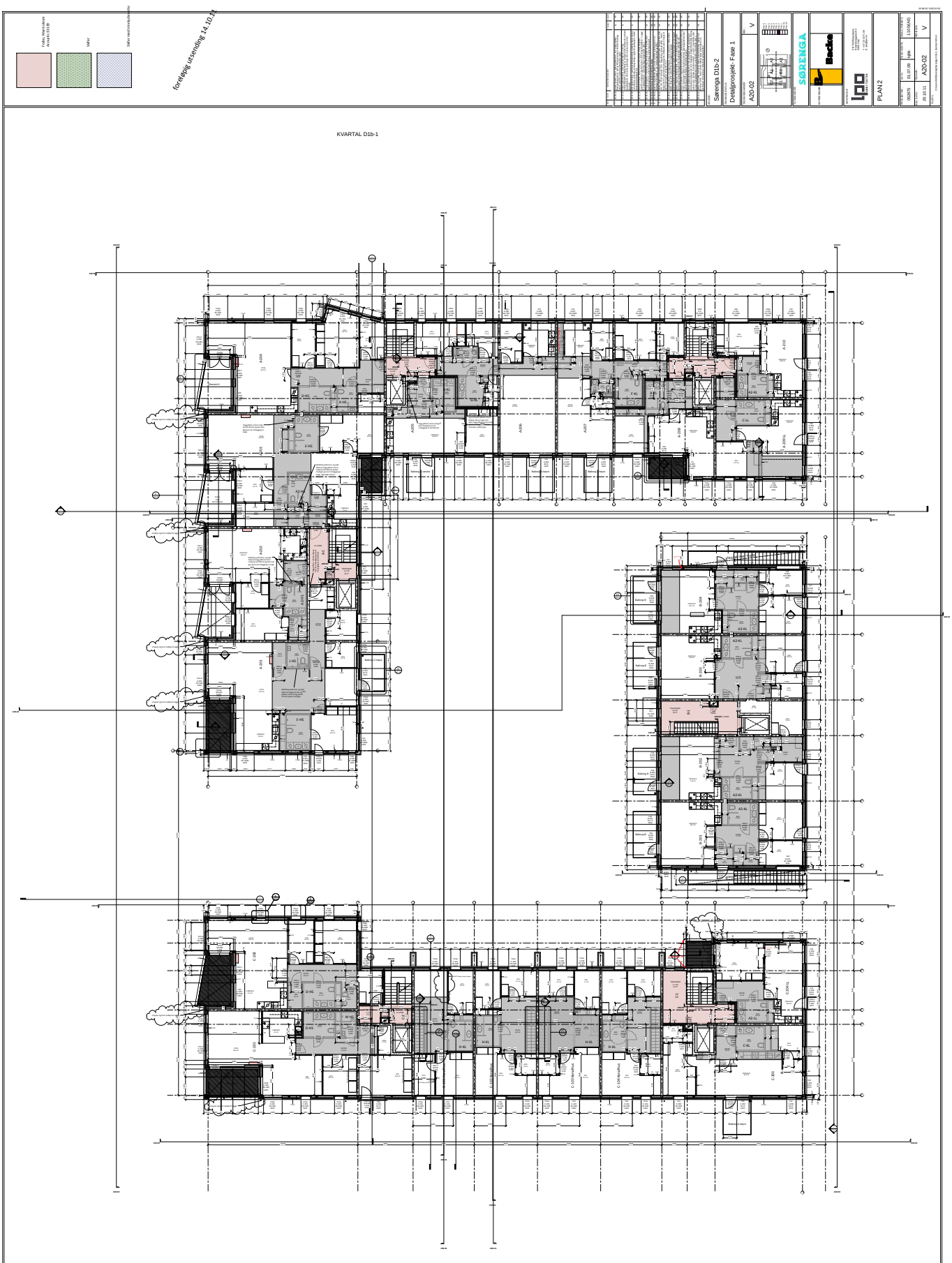
Plan 2, oversikt leiligheter

PROSJEKTSNR.:	DATO:	TEGN.KONTR.:	SKALA (FORMAT):
052875	01.07.2009	MH/ISV	1:200 / A2
REV.DATO:	TEGN.NR.:		REVISJON
10.02.11	A21-02		A

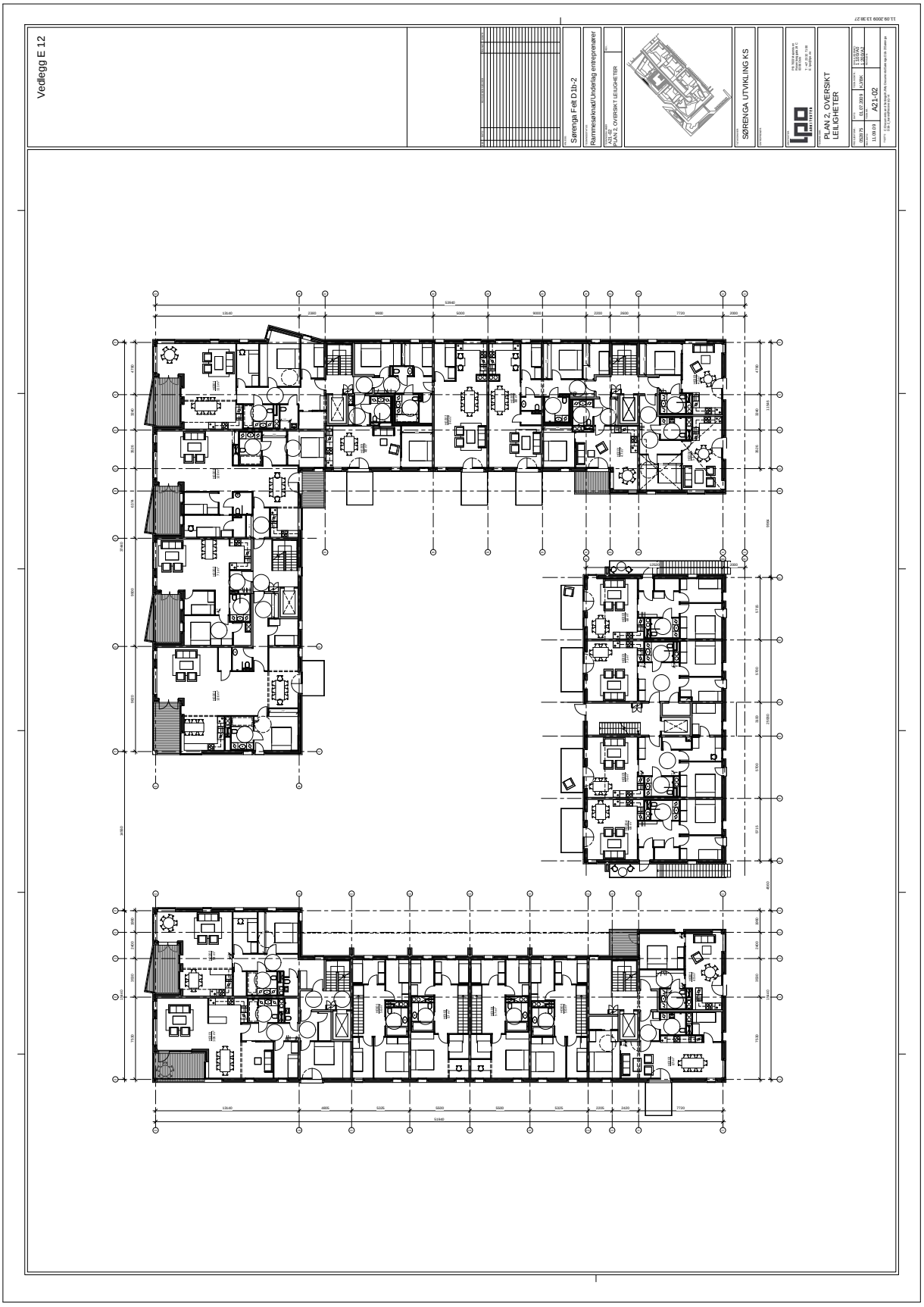
FIL(STI):

C:\Users\MH\Desktop\Sørenga D1b-2_MH.rvt

10.02.2011 15:43:54


Felles fellesareal
Areal i 3313b
Privat
Privat med tinglyst rett/avtale
foreløpig utsending 14.10.13
Sørenga D1b-2
Detaljprosjekt- Fase 1
A20-02
SØRENGA
PLAN 2
02075
GL07.09
A20-02
KVARTAL D1b-1
KVARTAL D1b-3

Vedlegg E 12


Sørenga Felt D.1b-2
Rammesøknad/Underlag entreprenører
A21-02
PLAN 2, OVERSIKT LEILIGHETER
SØRENGA UTVIKLING KS
PLAN 2, OVERSIKT
LEILIGHETER
A21-02

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS INGENIØR GUNNAR M BACKE
Postboks 393
1326 LYSAKER

Dato: 29.06.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 200910915-231 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Alex Arnfinsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRENGKAIA 81 - 119	Eiendom:	234/104/0/0
Tiltakshaver:	SØRENGA UTVIKLING KS	Adresse:	Sørengutstikkeren, 0150 OSLO
Søker:	AS INGENIØR GUNNAR M BACKE	Adresse:	Postboks 393, 1326 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – felt D1b-2 - Sørengutstikkeren Sørengkaia 81

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for felt D1b-2 etter krav om endring av tiltak i plan 8, utvendige terrasser som ble endelig godkjent 18.01.2017, mottatt 05.04.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 200910915/230			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 8 etasje som bygget	A20-08	24.04.2012	230/5

Andre forhold

Ferdigstillelse er med dette oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling Fjordbyen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.06.2017 av:

Alex Arnfinsen - saksbehandler
Målfrid Nyrnes - enhetsleder

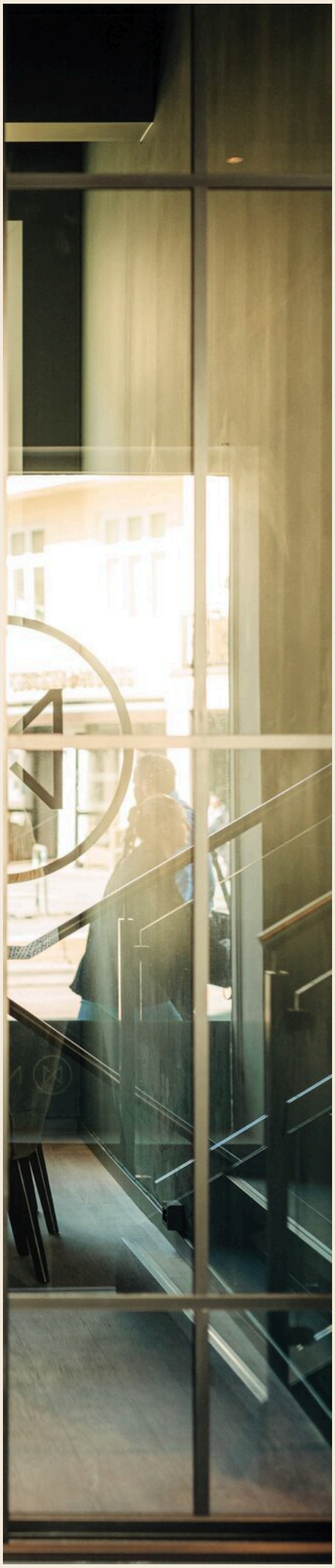
Kopi til:
BACKE STOR-OSLO AS, v/ Christian Molt Rise, Fornebuveien 11, 1366 LYSAKER, christian.molt.rise@backe.no
SØRENGA UTVIKLING KS, Sørengutstikkeren, 0150 OSLO, ast@sorenga.no

Velkommen til

Nordvik Frogner

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.

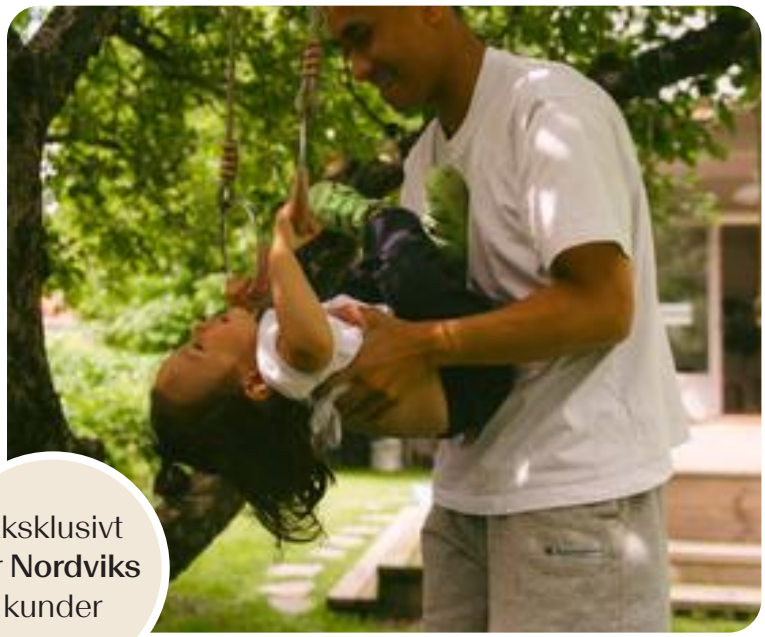


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
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: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0715/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sørengkaia 119 0194 OSLO
Matrikkel: Gnr 234, bnr 104, snr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kristian Karlsrud

Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
k.karlsrud@nordvikbolig.no
984 99 490