

Sørengkaia 62



Velkommen til

Sørengkaia 62



Salgsoppgaven produsert 22. august 2025

Sørenga

Stor og luftig 4-roms med privat takterrasse m/hage på 55 kvm - 2 bad - Fantastisk utsikt - Balkong - P-plass - Heis

Prisantydning	15 500 000,-
Omkostninger	388 850,-
Totalpris	15 888 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 302,-
BRA-i	98 kvm
Totalt BRA	103 kvm
Soverom	3
Etasje	6

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012

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







Kort fortalt

- Nordvik Frogner har gleden av å presentere Sørengkaia 62 - En stor og luftig 4-roms leilighet i 6. etasje, med privat takterrasse med tilhørende hageflekk på til sammen 55 kvm.
- I tillegg er det en solrik balkong på 9 kvm med utgang fra soverom og kjøkken. Denne unike boligen byr på flotte solforhold og en fantastisk utsikt over fjord og by. Her får du trolig en av byens beste beliggenheter - rett ved sjøen og med gangavstand til alt du trenger av servicetilbud, kultur og transport.

- Høydepunkter:
- Sjelden anledning på Sørenga
- Privat takterrasse med hageflekk og balkong
- Svært gode lysforhold
- Tre gode soverom
- Fjernvarme
- To bad
- Heis
- Mulighet for kjøp av selgers garasjeplass*

Arealer og innhold

BRA-i:	98 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	103 kvm
TBA:	39 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré, stue, kjøkken, tre soverom, garderobe, bad, bad/vaskerom og innvendig bod.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 39 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

















































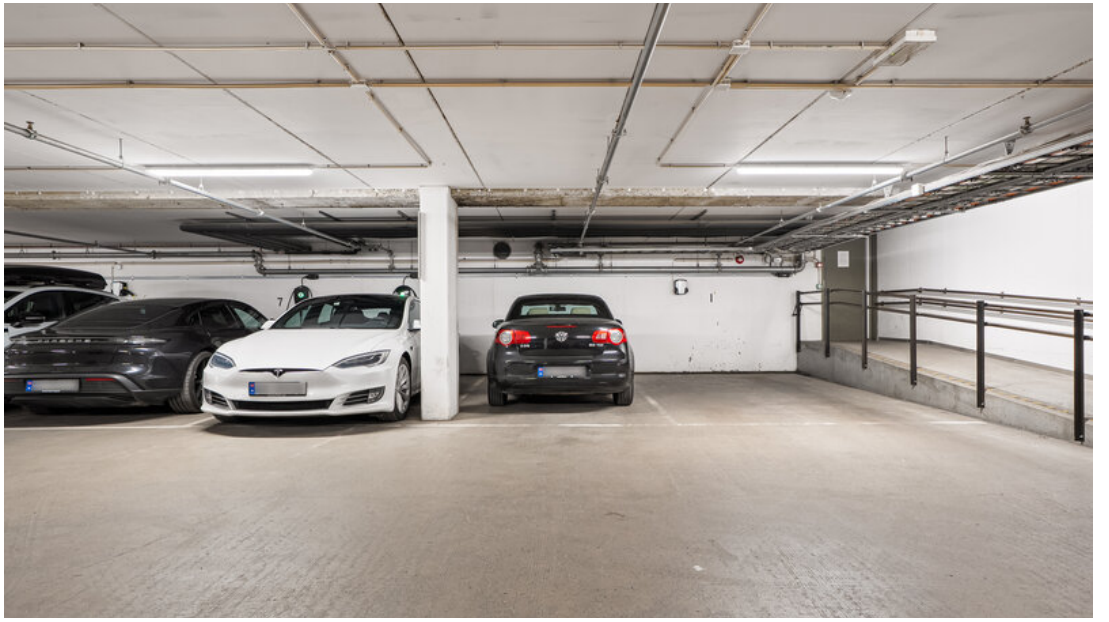














TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Sørengkaia 62
6. Etasje



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

Nærområdet










VELKOMMEN
TIL
LUT/LAGET
BAKERI
BRASSERI
BAR
LUT/LAGET


SALINA




DSV

Informasjon

Sørengkaia 62

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0414/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sørengkaia 62, 0194 OSLO
Gnr 234, bnr 110, snr 121 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Anne Kari Kristiansen

Kjøpesum og omkostninger
15 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
387 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
388 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
401 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 888 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 901 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 103 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré, stue, kjøkken, tre soverom, garderobe, bad, bad/vaskerom og innvendig bod.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 39 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig romhøyde på opptil 2,70 meter i stue.

Innhold

Entré
Velkommen inn i en lys og romslig entré som gir et svært godt førsteinntrykk av boligen.
Her er det rikelig med plass til både garderobeskap, kommode eller annen praktisk oppbevaringsløsning. Et perfekt sted å ønske gjester velkommen.

Fra entréen har du også tilgang til en innvendig bod med skyvedør - et svært funksjonelt rom som egner seg godt til oppbevaring av klær og sko.
Rommet kan enkelt innredes som et walk-in-closet og gir smart lagringsplass som er lett tilgjengelig, men samtidig skjermet fra synsfeltet.

Stue | Kjøkken
Boligen har en åpen stue-/kjøkkeløsning.
Her er det eikeparkett på gulv og god plass til å dele opp i flere soner, for eksempel sofagruppe, spisebord og annet ønsket møblement.
De store vindusflatene fra gulv til tak slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en åpen og luftig atmosfære.

Kjøkkenet er utformet i en praktisk L-form, som gir gode arbeidsforhold og deler rommet inn i to ulike soner.
Innredningen er fra byggeåret og levert av Sigdal, med lyse, slette fronter og heltre benkeplate som gir et tidløst og harmonisk uttrykk.
Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer: kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. I tillegg er det mekanisk avtrekk og komfyrvakt for økt sikkerhet.
L-utformingen skiller stue og kjøkken på en naturlig måte, og kan benyttes både som ekstra arbeidsflater og som en sosial sone med barstoler - perfekt når du har gjester eller ønsker en uformell frokostplass.

Fra stuen er det utgang til en stor, privat takterrasse med hageflekk på totalt 55 kvm.
Her kan du nyte fantastisk utsikt mot fjorden og Oslo by, og sommerhalvåret fungerer dette som et ekstra uteområde med plass til lounge, utemøbler og grill.
Fra kjøkkenet har du i tillegg direkte utgang til en egen balkong, som også nyter gode solforhold.

Soverom
Denne boligen har tre romslige og lyse soverom som gir fleksibilitet og komfort for hele familien.
Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.
Det andre soverommet er også romslig, innredet med seng, nattbord og garderobeskap, og har utgang til en solrik balkong på 9 kvm.
Det tredje soverommet egner seg utmerket som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor, alt etter behov.
Alle soverommene, samt bod/garderobe, er innredet med skap i samme utførelse og stil – noe som gir en helhetlig og gjennomført oppbevaringsløsning i hele boligen.

Bad
Lyst og flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Her finner du dobbel servant på underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Badet har mekanisk avtrekk.

Bad 2
Flislagt bad/vaskerom med tilsvarende utførelse og vannbåren varme. Utstyrt med nedfelt servant på underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med herdet glass. Her er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.el.

Bod
I tillegg til den innvendige boden ved entréen, følger det med en romslig og praktisk ekstern bod i kjelleretasjen på ca. 5 kvm.
Perfekt for lagring av sesongutstyr, sportsutstyr, barnevogn eller annet du ikke ønsker å ha i boligen til daglig

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:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater
Noe synlig slitasje på gulv.

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fuger.

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fuger.

Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken > 6. Etasje > Kjøkken > Benkeplate
Noe synlig elde på benkeplate.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Våtrom > 6. 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.

Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det ble ikke påvist unormale høye fuktverdier ved fuktsøk på befaringsdagen, men underliggende avvik kan heller ikke utelukkes.

Parkering

Mulighet for kjøp av selgers garasjeplass i lukket anlegg under for kr. 1.000.000,- + omkostninger. Det er ikke installert elbillader, men dette kan monteres.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av dusjdører Bytte av vannflottør wc Utført av Dibali Rør a/s

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ble ferdigstilt november 2012, med innflytting januar 2013. AF Gruppen har vært entreprenører. Det finnes boligperm med detaljerte beskrivelser for arbeidets utførelser.

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? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Utbedret pergola med takplater Skiftet terrassebord ved behov.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplegg til tv på vegg. Utført i forbindelse med utbygging av skyve/ glassdør- se senere . Pkt 32

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei
Eventuell kommentar: Ikke på min, men hos naboer.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av soilrør . Styresak og flere opplysninger kan uthentes derfra. År 2021.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Nei
Eventuell kommentar: Viser til styret - som vet.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: Glass i sidevindu + verandadøren er skiftet i 2024. Vinduene var punktert Arbeidet er utført av Svendsen & sønn Glass Service i regi av styret i sameie.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om

boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Av tidligere prospekt fremgår primærområdet 95, bruksareal 98 kvm, bruttoareal 110 kvm +terasse : delvis overbygget takterrasse på ca 55 kvm + balkong : delvis overbygd ca 9 kvm.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Opprinnelig skyvedør til soverom nr 3 er byttet ut med glassvegg/ dører. Arbeidet er levert og utført i 2022 av firma VINDUS, Tuengveien 5, Oslo.

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. .
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår.
Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Balkong med utgang fra kjøkken og soverom på ca. 9 m^2.
Betongdekke belagt med pvc-gulv. Rekkverkshøyde på 115 cm.
Terrasse med utgang fra stue på ca. 30 m^2. Trekonstruksjon fra byggeår.
Rekkverkshøyde er på ca. 110 cm.
Egen plen på ca. 25 m^2

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

Våtrom
Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring.
Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet.
Dobbel servant på underskap, speil og belysning.
Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Bad/vaskerom fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring.
Flislagt bad/vaskerom med vannbåren varme i gulvet.
Nedfeldt servant på underskap, speil og belysning.

Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er mekanisk avtrekk.

Kjøkken
Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri.
Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator.
Komfyrvakt. Noe synlig elde på benkeplate for øvrig.
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.
Avløpsrør av plast fra byggeår.

Balansert ventilasjon i leiligheten:
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk derman 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.
Felles varmtvannsystem.

Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.
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.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - 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
- Gulvvarme på bad

Fjernvarme og varmtvann: Det betales inn et a konto beløp som avregnes etter hvert år mot faktisk forbruk. Dette leveres av Ista.

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. 5-6000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 302,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto fjernvarme, bredbånd/TV, kommunale avgifter, forretningsfører, drift og vedlikehold.

Herav:
Akonto fjernvarme 2.352,-
Felleskost bolig 3.462,-
BREDBÅND/TV 488,-

I tillegg kommer felleskostnader for garasjen på kr. 350,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 3 624,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 164 327,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 8 657 306,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sørenga 3 Sameie, orgnr. 999291759

Om sameiet

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

Sørenga 3 sameie består av 127 boliger og 2 næringslokaler.
Seksjon 1 og 21 er regulert til næringsformål og seksjon 2 til og med seksjon 20 samt seksjon 22 til 129 er regulert til boligformål

Sameiet nettside er www.sorenga3.no

Felles takterrasse:
Flott takterrasse til bruk for beboere i sameiet. Takterrassen finner du i 8. etasje i Sørengkaia 66.

Fjernvarme og vannavgifter
Fjernvarme og vann/avløp faktureres den enkelte seksjonseier etter avlesing av målerne i hver seksjon. Sameiet betaler løpende fakturaer fra Hafslund (fjernvarme) og kommunen (vannavgift). Seksjonseierne betaler et akonto beløp til sameiet hver måned og etter kalenderårets utgang blir det laget en avregning hvor hver enkelt seksjonseier får en årsavregning.

Sameiet byttet forretningsfører fra USBL til OBOS fra 01.06.25.

Det er mulig å leie kajakk i sameiet.

Styrets arbeid:
Det er utført spyling av avløpsrør fra både bad og kjøkken i alle leiligheter.

Flere nye branndører er installert i kjelleren som følge av skader ved innbruddsforsøk. Kostnadene for utskiftning er dekket av sameiets forsikring.

Sameiet har også i år hatt en vannlekkasje forårsaket av dårlige koblinger i et vannrør. Lekkasjen oppsto i taket utenfor inngangsdøren til leilighet 62, og reparasjonen ble dekket av forsikringen.
Det har også vært en vannlekkasje fra barnehagen, som skyldtes en kran som ikke var skrudd helt igjen. Kostnadene for denne lekkasjen dekkes av kommunen.

Forretningsfører

OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.
Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper

som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskapet.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert på selskap.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 243.647,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 71.359,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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

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

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 86766752

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 435 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

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

Barnehager og fremtidig skole:
Sørenga har to barnehager i området, og det planlegges en ny barne- og ungdomsskole som etter planen skal stå klar i 2026/2027. Det gir gode oppvekstmuligheter for familier.

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

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.11.2021.

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

Byggemeldte tegninger 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 bolig, forretning, kontor, bevertning og allmennyttige formål (barnehage). For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

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

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

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

Saksnr: 202205032
Saken gjelder: Sadelmakerhullet - Bjørvika felt A5 (A5A, A5B og A40)

Pågående byggesaker:

Sørengkaia 70 - Etablering av uteservering Wright Corner Pub
Saksnummer: 202459119

Sørengkaia 30 - 42 - Oppføring av Bjørvika skole - Lohavn felt D2
Saksnummer: 202309608

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/234/110/121:
02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:107

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

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

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

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

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

02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:102 Snr:1 til Snr:222
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:1 til Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:104 Snr:1 til Snr:117
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105 Snr:1 til Snr:127
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:107 Snr:1 til Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:1 til Snr:112
Rettighetshaver: 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 fellesområde
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Urådighet
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 534 bnr. 21 og gnr. 234 bnr. 110. Disse begrensningene gjelder ikke for de enkelte seksjonene på gnr. 234 bnr. 110. Bestemmelsen gjelder fram til eiendommene er sammenslått.
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2012 - Dokumentnr: 798051 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 121
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 98/9757

Reseksjonering
Bestemmelse om tilleggsdel

22.05.2017 - Dokumentnr: 534415 - Reseksjonering
Snr: 121
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 98/9765

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

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: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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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.

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger 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. 165 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. .3.900 (2 inkl) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - dag og kveldsbilder kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 257 898,- 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 28. august 2025

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sørengkaia 62

Sørengkaia 62

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 114 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	**4 min** 3.3 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 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	**23 min** 1.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	**22 min** 1.8 km

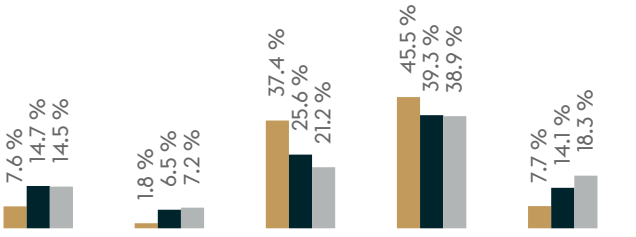
Offentlig transport

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

Barnehager

Sørenga barnehage (0-5 år) 119 barn	**1 min** 0.1 km
Strekkoden barnehage (1-5 år) 53 barn	**11 min** 1 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	**13 min** 1.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sørengkaia 62, 0194 OSLO
OSLO kommune
gnr. 234, bnr. 110, snr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 21.07.2025 **Rapportdato:** 25.07.2025 **Oppdragsnr.:** 19291-2209 **Referansenummer:** XQ3537

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

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

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

Sørengkaia 62, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 110
0301 OSLO

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sørengkaia 62, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 110
0301 OSLO

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2012 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2010 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 6. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon med normal bruksslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

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

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra kjøkken og soverom på ca. 9 m². Betongdekke belagt med pvc-gulv. Rekkverkshøyde på 115 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.
Terrasse med utgang fra stue på ca. 30 m². Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde er på ca. 110 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon. Egen plen på ca. 25 m².

INNVENDIG Gå til side

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

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

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

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

VÅTROM Gå til side

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

Bad/vaskerom fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Flislagt bad/vaskerom med vannbåren varme i gulvet. Nedfeldt servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 28 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det ble ikke påvist unormale høye fuktverdier ved fuktsøk på befaringsdagen, men underliggende avvik kan heller ikke utelukkes.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Noe synlig elde på benkeplate for øvrig.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

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

Sørengkaia 62, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 110
0301 OSLO

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

Beskrivelse av eiendommen

Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

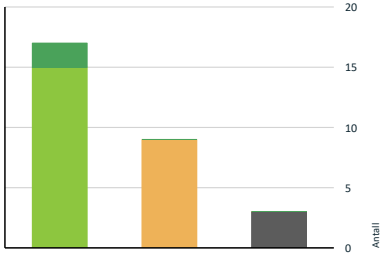
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > 6. Etasje > Kjøkken > Benkeplate**	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2**	Gå til side

Sørengkaia 62, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 110
0301 OSLO

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra kjøkken og soverom på ca. 9 m². Betongdekke belagt med pvc-gulv. Rekkverkshøyde på 115 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med utgang fra stue på ca. 30 m². Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde er på ca. 110 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe synlig slitasje på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Dobbel servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dobbel servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Flislagt bad/vaskerom med vannbåren varme i gulvet. Nedfeldt servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 28 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sørengkaia 62, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 110
0301 OSLO

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

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det ble ikke påvist unormale høye fuktverdier ved fuktsøk på befaringsdagen, men underliggende avvik kan heller ikke utelukkes.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Benkeplate

Noe synlig elde på benkeplate for øvrig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe synlig elde på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kommende lokale utbedringer eller utskiftinger på sikt er påregnelig.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i 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.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i 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.

TG 1 Varmtvannstank

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Sørengkaia 62, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 110
0301 OSLO

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Generell kommentar

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







TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sørengkaia 62, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 110
0301 OSLO

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

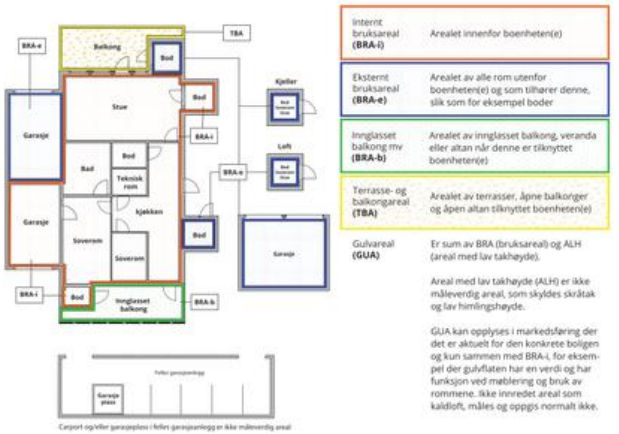
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sørengkaia 62, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 110
0301 OSLO

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	98			98	39
Felles kjeller		5		5	
SUM	**98**	**5**			**39**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, Bad, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Stue, Kjøkken, Garderobe		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,70 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	95	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Innvendig bod er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Anne Kari Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	110		121	3435 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørengkaia 62

Hjemmelshaver
Kristiansen Anne Kari

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sørenga 3 Sameie	98 / 9765	OBOS Eiendomsforvaltning AS	999291759

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86766752			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Sørengkaia 62, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 110
0301 OSLO

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sørengkaia 62, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 110
0301 OSLO

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sørengkaia 62, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 110
0301 OSLO

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XQ3537

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristiansen, Anne Kari	9578-5995-4-225396	2025-07-03 14:38:28

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
3. jul. 2025

Oppdragsnummer
14-0414/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørengkaia 62, 0194 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Anne Kari Kristiansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2020

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: 86766752
Forsikret i: Gjensidige forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av dusjdører Bytte av vannflottør wc Utført av Dibali Rør a/s

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ble ferdigstilt november 2012, med innflytting januar 2013. AF Gruppen har vært entreprenører. Det finnes boligperm med detaljerte beskrivelser for arbeidets utførelser

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?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utbedret pergola med takplater Skiftet terrassebord ved behov

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplegg til tv på vegg. Utført i forbindelse med utbygging av skyve/ glassdør- se senere . Pkt 32

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke på min, men hos naboer

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av soilrør . Styresak og flere opplysninger kan uthentes derfra. År 2021

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

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

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

Eventuell kommentar: Viser til styret - som vet

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Glass i sidevindu + verandadøren er skiftet i 2024. Vinduene var punktert Arbeidet er utført av Svendsen & sønn Glass Service i regi av styret i sameie

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Av tidligere prospekt fremgår primærområdet 95, bruksareal 98 kvm, bruttoareal 110 kvm +terasse : delvis overbygget takterrasse på ca 55 kvm + balkong : delvis overbygd ca 9 kvm

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Opprinnelig skyvedør til soverom nr 3 er byttet ut med glassvegg/ dører. Arbeidet er levert og utført i 2022 av firma VINDUS, Tuengveien 5, Oslo

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: 14-0414/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristiansen, Anne Kari	**2025-07-03**

Identifikasjon

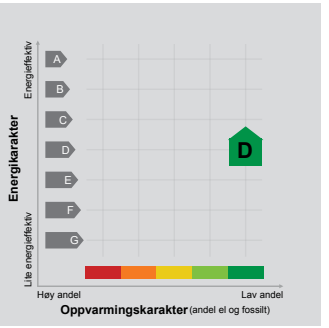
bankID Kristiansen, Anne Kari

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sørengkaia 62
Postnummer	0194
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	110
Seksjonsnummer	120
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300250264
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2025-158094
Dato	21.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner
v/Therese Kobbeltvedt
Parkveien 33b, 0258 OSLO

Infoland 8606125 5775/121 24.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.06.2025.

Boligselskap: 5775, Sørenga 3 Sameie
Organisasjonsnr: 999.291.759
Eier: Anne Kari Kristiansen Knut Svenkerud
Seksjonsnummer: 121
Adresse: Sørengkaia 62, 0194 OSLO

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning:
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 86766752.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasjer: Noen seksjonseiere har også garasje som må oppgis i salgsmelding. Disse betaler felleskostnader for disse i tillegg til boligens felleskostnader. Det tilfaller ett adm.gebyr til forretningsfører når garasjene overføres til kjøper iht gjeldende prisliste.
- Selger er registrert med garasje.
- Vi er ny forretningsfører fra 01.06.2025
- Tidligere forr.fører: USBL
- Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via USBL. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.
- Leie av kajakkplass og bod: kontakt styret
- Årsoppgaver 2024: ikke mottatt fra USBL, henviser til selger.
- Ingen lån registrert for selskap

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.302,– pr. md.
Herav:

Akonto fjernvarme	2.352,-
Felleskost bolig	3.462,-
BREDBÅND/TV	488,-

I tillegg kommer felleskostnader for garasjen kr 350,- pr mnd.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin B. Karlsen tlf.22 98 14 68 ev. pr. e-post: nina.christin.karlsen@obos.no .

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva for boligen og kr 850,- inkl mva for garasjen. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sørenga 3 sameie onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Bystua (DNT) på Sørenga.

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: Terje Skavdal

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: 21

Antall fremlagte fullmakter: 49

Totalt: 70

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. 240 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Nye Postkasser

Forslagstiller: Styret

Noe av første man ser når man kommer inn i oppgangene er postkassene. Dette er ikke noe vakkert syn og det foringer førsteinntrykket. Det er kun et fåtall som har navneskilt som er tilpasset postkassene, selv om styret gjennom flere år har anmodet beboere om å kjøpe og sette inn slike. Det har heller ikke hjulpet at informasjon om hvor skilt kan kjøpes, har vært stående permanent på oppslagstavlen. Postkasser med digitale skilt er noe som styret enkelt kan administrere.

Prisen pr postkasse er kr. 4730,- inkl.mva. pr postkasse i henhold til mottatt tilbud. Styret foreslår å dekke kostnadene gjennom vedlikeholds-avsetningen.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 5

Antall stemmer mot: 65

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Ted-Einar Sukuvava er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Trude Larsene er på valg, og stiller ikke til gjenvalg. Terje Skavdal stiller til valg for 2 år.

Åge Sætervik er på valg, og stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Ted-Einar Sukuvava for 2 år.

Valgt ble: Terje Skavdal for 2 år.

Valgt ble: Åge Sætervik for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Anne Engen og Kevin Wright er på valg, og stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Anne Engen for 1 år.

Valgt ble: Kevin Wright for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Kjersti Flåten og Kevin Wright er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Kjersti Flåten og Kevin Wright for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Terje Skavdal

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

Møteleder Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sørenga 3 sameie onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Bystua (DNT) på Sørenga.

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: Terje Skavdal

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: 21

Antall fremlagte fullmakter: 49

Totalt: 70

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. 240 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Nye Postkasser

Forslagstiller: Styret

Noe av første man ser når man kommer inn i oppgangene er postkassene. Dette er ikke noe vakkert syn og det foringer førsteinntrykket. Det er kun et fåtall som har navneskilt som er tilpasset postkassene, selv om styret gjennom flere år har anmodet beboere om å kjøpe og sette inn slike. Det har heller ikke hjulpet at informasjon om hvor skilt kan kjøpes, har vært stående permanent på oppslagstavlen. Postkasser med digitale skilt er noe som styret enkelt kan administrere.

Prisen pr postkasse er kr. 4730,- inkl.mva. pr postkasse i henhold til mottatt tilbud. Styret foreslår å dekke kostnadene gjennom vedlikeholds-avsetningen.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 5

Antall stemmer mot: 65

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Ted-Einar Sukuvava er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Trude Larsene er på valg, og stiller ikke til gjenvalg. Terje Skavdal stiller til valg for 2 år.

Åge Sætervik er på valg, og stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Ted-Einar Sukuvava for 2 år.

Valgt ble: Terje Skavdal for 2 år.

Valgt ble: Åge Sætervik for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Anne Engen og Kevin Wright er på valg, og stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Anne Engen for 1 år.

Valgt ble: Kevin Wright for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Kjersti Flåten og Kevin Wright er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Kjersti Flåten og Kevin Wright for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Terje Skavdal

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

Møteleder Protokollvitne



INNKALLING 2025

Sørenga 3 sameie

Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00
Bystua (DNT) 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.

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sørenga 3 sameie

Tid og sted: Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Bystua (DNT) 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 Nye Postkasser

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 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 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 240 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Nye Postkasser

Forslagstiller: Styret

Noe av første man ser når man kommer inn i oppgangene er postkassene. Dette er ikke noe vakkert syn og det foringer førsteinntrykket. Det er kun et fåtall som har navneskilt som er tilpasset postkassene, selv om styret gjennom flere år har anmodet beboere om å kjøpe og sette inn slike. Det har heller ikke hjulpet at informasjon om hvor skilt kan kjøpes, har vært stående permanent på oppslagstavlen. Postkasser med digitale skilt er noe som styret enkelt kan administrere.

Prisen pr postkasse er kr. 4730,- inkl.mva. pr postkasse i henhold til mottatt tilbud. Styret foreslår å dekke kostnadene gjennom vedlikeholds-avsetningen.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar innføring av digitale navneskilt på alle postkasser i oppgangene, og at kostnadene dekkes av vedlikeholdsfondet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Espen Aamodt (2024-2026)
Styremedlem, Trude Larsen (2023-2025)
Styremedlem, Åge Sætrevik (2023-2025)
Styremedlem, Ted-Einar Sukuvava (2023-2025)
Styremedlem, Celine Urrang Gjersvik (2024-2026)
Varamedlem, Anne Engen (2024-2025)
Varamedlem, Kevin James Wright (2024-2025)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Ted-Einar Sukuvava er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Trude Larsene r på valg, og stiller ikke til gjenvalg. Terje Skavdal stiller til valg for 2 år.

Åge Sætervik er på valg, og stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Ted-Einar Sukuvava og Terje Skavdal velges for 2 år.

Åge Sætervik velges for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Anne Engen og Kevin Wright er på valg, og stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Anne Engen og Kevin Wright velges for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Kjersti Flåten og Kevin Wright er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Kjersti Flåten og Kevin Wright velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**3 649 087**	**4 156 620**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	243 647	-486 725
Endringer i andre langsiktige poster	-32 802	-20 808
B. Endring arbeidskapital	**210 846**	**-507 533**
C. Arbeidskapital	**3 859 932**	**3 649 087**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	6 877 295	6 860 897
Kortsiktiggjeld	-3 017 362	-3 211 810
C Arbeidskapital	**3 859 932**	**3 649 087**

Inkludert i arbeidskapitalen er det en egen bankkonto for avsetning, med en saldo pr 31.12.2024 på kr 3 068 119,-.

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

Resultatregnskap 2024 Sørenga 3 sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 839 081	4 333 044	4 851 500	5 031 645
Leie forretningslokaler	1	109 831	127 577	305 000	208 620
Sum leieinntekt		**4 948 912**	**4 460 621**	**5 156 500**	**5 240 265**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	73 599	10 138	0	0
Sum annen inntekt		**73 599**	**10 138**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 022 511**	**4 470 759**	**5 156 500**	**5 240 265**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	33 840	33 840	33 840	33 840
Styrehonorar	4	240 000	240 000	240 000	240 000
Driftskostnad					
Energikostnad		335 018	382 865	614 000	414 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	908 830	732 864	905 000	937 966
Kommunale avgifter/renovasjon		459 655	423 702	459 000	481 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	17 398	10 438	11 000	18 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	87 736	17 839	9 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 300 221	1 537 702	1 205 000	1 305 000
Revisjonshonorar		11 144	10 643	11 000	11 500
Forretningsførerhonorar		204 724	194 236	203 000	205 000
Andre honorar	9	3 533	183 629	20 001	11 000
Kontorkostnad		27 019	27 532	28 000	27 600
TV/bredbånd		754 354	689 302	760 000	780 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		11 790	11 190	12 000	12 000
Kontingenter og gaver		0	2 000	1 000	1 000
Forsikringer		590 846	477 695	591 000	680 000
Andre kostnader	10	7 487	6 059	4 000	8 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	0	154 705	0	0
Sum kostnad		**4 993 593**	**5 136 240**	**5 106 841**	**5 168 906**
Driftsresultat		**28 919**	**-665 481**	**49 659**	**71 359**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		212 456	177 958	46 000	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	3 204	1 136	0	0
Rentekostnad		931	339	0	0
Netto finansposter		**-214 729**	**-178 756**	**-46 000**	**0**
Årsresultat		**243 647**	**-486 725**	**95 659**	**71 359**
Overført sameiekapital		243 647	-486 725	0	0
SUM OVERFØRINGER		**243 647**	**-486 725**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sørenga 3 sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	54 159	21 357
Sum anleggsmidler		**54 159**	**21 357**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		22 977	3 928
Kundefordringer		189 005	0
Kostnader til avregning		2 346 541	2 327 146
Andre kortsiktige fordringer		10 994	11 724
Forskuddsbetalte kostnader		372 583	336 301
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 935 196	4 181 798
Sum omløpsmidler		**6 877 295**	**6 860 897**
SUM EIENDELER		**6 931 453**	**6 882 254**

Balanse 2024 Sørenga 3 sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 914 091	3 670 444
Sum opptjent egenkapital		**3 914 091**	**3 670 444**
Sum egenkapital	**11**	**3 914 091**	**3 670 444**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 900	18 631
Leverandørgjeld		194 193	305 694
A konto til avregning		2 569 512	2 569 512
Annen kortsiktig gjeld		243 757	317 972
Sum kortsiktig gjeld		**3 017 362**	**3 211 810**
Sum gjeld		**3 017 362**	**3 211 810**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 931 453**	**6 882 254**

Sted:_____ Dato:_____

Espen Aamodt
Styreleder

Åge Sætrevik
Styremedlem

Celine Urrang Gjersvik
Styremedlem

Ted-Einar Sukuvava
Styremedlem

Trude Larsen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sørenga 3 sameie

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
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

Sameiet består av 127 bolig- og 2 næringsseksjoner.
Eiendommen er påført gnr. 234 og bnr. 110 i Oslo kommune. Tomteareal er 3 435 kvm.
Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisenummer 86766752.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og vann/avløp, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Varmeregnskapet blir avregnet av Ista Norge den 31.12 hvert år og fakturert eierne påfølgende år.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 863 592	3 512 436
3606 Leie av fellesområde	44 700	43 320
3609 Leie parkering	126 000	90 000
3618 Strøm el-bil	61 077	57 876
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	743 712	629 412
3605 Akonto/avregning næring	109 831	127 577
Sum	**4 948 912**	**4 460 621**

Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet har andel i Sørenga Driftssameie.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	73 599	10 138
Sum	**73 599**	**10 138**

Konto 3999 Dette er inntektsføring av opprydding avregning 2023.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	33 840	33 840
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	240 000	240 000
Sum	**273 840**	**273 840**

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	221 473	210 126
6360 Rens heisskinner/vask avfallsbrønn/polis gulv	145 560	140 356
6361 Fast renhold	277 251	262 801
6362 Skadedyrutryddelse	9 505	9 158
6364 Matteleie	27 001	30 990
6391 Snømåking/strøing/feiing	65 696	63 832
6392 Containerleie/avfallshåndtering	17 559	15 601
6398 Felleskostnader driftssameie	144 786	0
Sum	**908 830**	**732 864**

Noter årsregnskap 2024 Sørenga 3 sameie

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS/Newsmail/SMS/Styretavla	17 398	10 438
Sum	**17 398**	**10 438**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	4 190	0
6540 Inventar	0	4 339
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 925	4 363
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	72 415	3 138
6552 Driftsmateriell	8 206	0
6582 Programvarekostnad	0	6 000
Sum	**87 736**	**17 839**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	140 532	17 426
6602 Vedlikehold VVS	277 291	31 559
6603 Vedlikehold elektro	0	60 658
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	41 255	72 606
6611 Vedlikehold heiser	205 120	380 836
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/fellesområder	77 942	41 124
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	83 308	87 679
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	348 507	656 961
6630 Egenandel forsikring	30 000	30 000
6641 Malerarbeider	13 781	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	18 526
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	46 000
6648 Vedlikehold dører og porter	82 485	94 327
Sum	**1 300 221**	**1 537 702**

Konto 6601 Kostnader til montering av trappeneser, reparasjon bod og folie på dører i sykkelbod.
Konto 6602 Kostnader i hovedsak til spyling av avløp alle seksjoner, samt diverse reparasjoner.

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 533	12 576
6750 Vakthold	0	171 053
Sum	**3 533**	**183 629**

Konto 6714 Kostnader til viderefakturering, utarbeidelse endring av felleskostnader og innkalling.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 500	1 862
7770 Betalingskostnader	1 196	1 326
7772 Omkostninger inkasso	0	70
7773 Omkostninger innkreving	4 789	1 685
7790 Andre kostnader	0	1 171
7795 Tap på fordringer/avregninger	2	-55
Sum	**7 487**	**6 059**

Noter årsregnskap 2024 Sørenga 3 sameie

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 670 444	243 647	3 914 091
Sum opptjent egenkapital	**3 670 444**	**243 647**	**3 914 091**
Sum egenkapital	**3 670 444**	**243 647**	**3 914 091**

Resultat og balanse med noter for Sørenga 3 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sørenga 3 sameie

Styreleder	Espen Aamodt (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Ted-Einar Sukuvava (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Trude Larsen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Celine Urrang Gjersvik (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Åge Sætrevik (sign.)	22.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sørenga 3 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørenga 3 Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: WHZ5-7IGCQ-YO7DZ-3BRD8-5U2H1-66AGY

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W4Z5-7IGCQ-YO7DZ-3BRD8-5U2H1-66AGY

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-25 12:58:00 UTC

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: W4Z5-7IGCQ-YO7DZ-3BRD8-5U2H1-66AGY

Årsmelding 2024 - Sørenga 3 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Espen Aamodt
Styremedlem, Trude Larsen
Styremedlem, Åge Sætrevik
Styremedlem, Ted-Einar Sukuvava
Styremedlem, Celine Urrang Gjersvik
Varamedlem, Anne Engen
Varamedlem, Kevin James Wright

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

Virksomhetens art

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

Sørenga 3 sameie består av 127 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir 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 3 sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- HMS-runder er i sameiet er gjennomført.
- Kontroll av røyk-luker og brannvarslingsanlegg er gjennomført.
- Service av heiser.

Styrets arbeid

Styret har i perioden fra sist årsmøte hatt 7 styremøter.

Styret har i all hovedsak jobbet med daglig drift og vedlikehold.

Vedlikehold

Benker i atriet har blitt oljet. Det er behov for å skifte ut noe treverk. Dette kan gjøres på dugnad.

Det har blitt utført spyling av avløpsrør fra bad og kjøkken i alle leiligheter. Styret oppfordre alle til ikke å tømme fett i avløpet, og at man jevnlig skyller avløp med avløpsrens.

Alarmtelefon i heiser og brannalarm-kommunikasjon er skiftet fra 2G til henholdsvis 5G og 4G. Dette fordi 2G-nettet som disse opererte under blir stengt om kort tid

Det har blitt satt inn flere nye branndører i kjelleren, da disse ble skadet under innbruddsforsøk. Dette ble dekket av sameiets forsikring.

Postkassene skulle blitt skiftet i 2024, etter årsmøtebeslutning. Kostnadene viste seg å være betydelig høyere enn opplyst på årsmøte. Styret besluttet derfor å legge dette fram som ny sak på årets møte.

Vannlekkasje

Vi har også i år hatt en vannlekkasje pga dårlig koblinger i vannrøret. Lekkasjen var i taket utenfor inngangsdøren i 62. Reparasjon ble dekket av forsikringen.

Det har også vært en vannlekkasje fra barnehagen, som skyltes at en kran ikke var skrudd igjen. Dette dekkes av kommunen.

Forretningsfører

Styret har besluttet å bytte forretningsfører fra USBL til OBOS. Begrunnelsen har vært pris samt at OBOS sin styreportal har funksjoner som gjør kommunikasjon til beboere lettere. Videre ligger det i prisen et HMS-system, som vi i dag betaler ekstra for. Vi får også en hjemmeside i forbindelse med portalen til OBOS. Styret vil komme med ekstra informasjon når vi går over til ny forretningsfører. Styret vil takke Ane Bergset i USBL for godt samarbeid gjennom flere år.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2025

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 21.05.2025.

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).



INNKALLING 2025

Sørenga 3 sameie

Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00
Bystua (DNT) 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.

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sørenga 3 sameie

Tid og sted: Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Bystua (DNT) 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 Nye Postkasser

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 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 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 240 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Nye Postkasser

Forslagstiller: Styret

Noe av første man ser når man kommer inn i oppgangene er postkassene. Dette er ikke noe vakkert syn og det foringer førsteinntrykket. Det er kun et fåtall som har navneskilt som er tilpasset postkassene, selv om styret gjennom flere år har anmodet beboere om å kjøpe og sette inn slike. Det har heller ikke hjulpet at informasjon om hvor skilt kan kjøpes, har vært stående permanent på oppslagstavlen. Postkasser med digitale skilt er noe som styret enkelt kan administrere.

Prisen pr postkasse er kr. 4730,- inkl.mva. pr postkasse i henhold til mottatt tilbud. Styret foreslår å dekke kostnadene gjennom vedlikeholds-avsetningen.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar innføring av digitale navneskilt på alle postkasser i oppgangene, og at kostnadene dekkes av vedlikeholdsfondet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Espen Aamodt (2024-2026)
Styremedlem, Trude Larsen (2023-2025)
Styremedlem, Åge Sætrevik (2023-2025)
Styremedlem, Ted-Einar Sukuvava (2023-2025)
Styremedlem, Celine Urrang Gjersvik (2024-2026)
Varamedlem, Anne Engen (2024-2025)
Varamedlem, Kevin James Wright (2024-2025)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Ted-Einar Sukuvava er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Trude Larsene r på valg, og stiller ikke til gjenvalg. Terje Skavdal stiller til valg for 2 år.

Åge Sætervik er på valg, og stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Ted-Einar Sukuvava og Terje Skavdal velges for 2 år.

Åge Sætervik velges for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Anne Engen og Kevin Wright er på valg, og stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Anne Engen og Kevin Wright velges for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Kjersti Flåten og Kevin Wright er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Kjersti Flåten og Kevin Wright velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**3 649 087**	**4 156 620**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	243 647	-486 725
Endringer i andre langsiktige poster	-32 802	-20 808
B. Endring arbeidskapital	**210 846**	**-507 533**
C. Arbeidskapital	**3 859 932**	**3 649 087**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	6 877 295	6 860 897
Kortsiktiggjeld	-3 017 362	-3 211 810
C Arbeidskapital	**3 859 932**	**3 649 087**

Inkludert i arbeidskapitalen er det en egen bankkonto for avsetning, med en saldo pr 31.12.2024 på kr 3 068 119,-.

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

Resultatregnskap 2024 Sørenga 3 sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 839 081	4 333 044	4 851 500	5 031 645
Leie forretningslokaler	1	109 831	127 577	305 000	208 620
Sum leieinntekt		**4 948 912**	**4 460 621**	**5 156 500**	**5 240 265**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	73 599	10 138	0	0
Sum annen inntekt		**73 599**	**10 138**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 022 511**	**4 470 759**	**5 156 500**	**5 240 265**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	33 840	33 840	33 840	33 840
Styrehonorar	4	240 000	240 000	240 000	240 000
Driftskostnad					
Energikostnad		335 018	382 865	614 000	414 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	908 830	732 864	905 000	937 966
Kommunale avgifter/renovasjon		459 655	423 702	459 000	481 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	17 398	10 438	11 000	18 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	87 736	17 839	9 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 300 221	1 537 702	1 205 000	1 305 000
Revisjonshonorar		11 144	10 643	11 000	11 500
Forretningsførerhonorar		204 724	194 236	203 000	205 000
Andre honorar	9	3 533	183 629	20 001	11 000
Kontorkostnad		27 019	27 532	28 000	27 600
TV/bredbånd		754 354	689 302	760 000	780 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		11 790	11 190	12 000	12 000
Kontingenter og gaver		0	2 000	1 000	1 000
Forsikringer		590 846	477 695	591 000	680 000
Andre kostnader	10	7 487	6 059	4 000	8 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	0	154 705	0	0
Sum kostnad		**4 993 593**	**5 136 240**	**5 106 841**	**5 168 906**
Driftsresultat		**28 919**	**-665 481**	**49 659**	**71 359**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		212 456	177 958	46 000	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	3 204	1 136	0	0
Rentekostnad		931	339	0	0
Netto finansposter		**-214 729**	**-178 756**	**-46 000**	**0**
Årsresultat		**243 647**	**-486 725**	**95 659**	**71 359**
Overført sameiekapital		243 647	-486 725	0	0
SUM OVERFØRINGER		**243 647**	**-486 725**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sørenga 3 sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	54 159	21 357
Sum anleggsmidler		**54 159**	**21 357**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		22 977	3 928
Kundefordringer		189 005	0
Kostnader til avregning		2 346 541	2 327 146
Andre kortsiktige fordringer		10 994	11 724
Forskuddsbetalte kostnader		372 583	336 301
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 935 196	4 181 798
Sum omløpsmidler		**6 877 295**	**6 860 897**
SUM EIENDELER		**6 931 453**	**6 882 254**

Balanse 2024 Sørenga 3 sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 914 091	3 670 444
Sum opptjent egenkapital		**3 914 091**	**3 670 444**
Sum egenkapital	**11**	**3 914 091**	**3 670 444**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 900	18 631
Leverandørgjeld		194 193	305 694
A konto til avregning		2 569 512	2 569 512
Annen kortsiktig gjeld		243 757	317 972
Sum kortsiktig gjeld		**3 017 362**	**3 211 810**
Sum gjeld		**3 017 362**	**3 211 810**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 931 453**	**6 882 254**

Sted:_____ Dato:_____

Espen Aamodt
Styreleder

Åge Sætrevik
Styremedlem

Celine Urrang Gjersvik
Styremedlem

Ted-Einar Sukuvava
Styremedlem

Trude Larsen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sørenga 3 sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 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
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

Sameiet består av 127 bolig- og 2 næringsseksjoner.
Eiendommen er påført gnr. 234 og bnr. 110 i Oslo kommune. Tomteareal er 3 435 kvm.
Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisenummer 86766752.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og vann/avløp, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Varmeregnskapet blir avregnet av Ista Norge den 31.12 hvert år og fakturert eierne påfølgende år.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 863 592	3 512 436
3606 Leie av fellesområde	44 700	43 320
3609 Leie parkering	126 000	90 000
3618 Strøm el-bil	61 077	57 876
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	743 712	629 412
3605 Akonto/avregning næring	109 831	127 577
Sum	**4 948 912**	**4 460 621**

Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet har andel i Sørenga Driftssameie.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	73 599	10 138
Sum	**73 599**	**10 138**

Konto 3999 Dette er inntektsføring av opprydding avregning 2023.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	33 840	33 840
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	240 000	240 000
Sum	**273 840**	**273 840**

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	221 473	210 126
6360 Rens heisskinner/vask avfallsbrønn/polis gulv	145 560	140 356
6361 Fast renhold	277 251	262 801
6362 Skadedyrutryddelse	9 505	9 158
6364 Matteleie	27 001	30 990
6391 Snømåking/strøing/feiing	65 696	63 832
6392 Containerleie/avfallshåndtering	17 559	15 601
6398 Felleskostnader driftssameie	144 786	0
Sum	**908 830**	**732 864**

Noter årsregnskap 2024 Sørenga 3 sameie

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS/Newsmail/SMS/Styretavla	17 398	10 438
Sum	**17 398**	**10 438**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	4 190	0
6540 Inventar	0	4 339
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 925	4 363
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	72 415	3 138
6552 Driftsmateriell	8 206	0
6582 Programvarekostnad	0	6 000
Sum	**87 736**	**17 839**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	140 532	17 426
6602 Vedlikehold VVS	277 291	31 559
6603 Vedlikehold elektro	0	60 658
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	41 255	72 606
6611 Vedlikehold heiser	205 120	380 836
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/fellesområder	77 942	41 124
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	83 308	87 679
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	348 507	656 961
6630 Egenandel forsikring	30 000	30 000
6641 Malerarbeider	13 781	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	18 526
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	46 000
6648 Vedlikehold dører og porter	82 485	94 327
Sum	**1 300 221**	**1 537 702**

Konto 6601 Kostnader til montering av trappeneser, reparasjon bod og folie på dører i sykkelbod.
Konto 6602 Kostnader i hovedsak til spyling av avløp alle seksjoner, samt diverse reparasjoner.

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 533	12 576
6750 Vakthold	0	171 053
Sum	**3 533**	**183 629**

Konto 6714 Kostnader til viderefakturering, utarbeidelse endring av felleskostnader og innkalling.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 500	1 862
7770 Betalingskostnader	1 196	1 326
7772 Omkostninger inkasso	0	70
7773 Omkostninger innkreving	4 789	1 685
7790 Andre kostnader	0	1 171
7795 Tap på fordringer/avregninger	2	-55
Sum	**7 487**	**6 059**

Noter årsregnskap 2024 Sørenga 3 sameie

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 670 444	243 647	3 914 091
Sum opptjent egenkapital	**3 670 444**	**243 647**	**3 914 091**
Sum egenkapital	**3 670 444**	**243 647**	**3 914 091**

Resultat og balanse med noter for Sørenga 3 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sørenga 3 sameie

Styreleder	Espen Aamodt (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Ted-Einar Sukuvava (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Trude Larsen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Celine Urrang Gjersvik (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Åge Sætrevik (sign.)	22.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sørenga 3 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørenga 3 Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: WHZ5-7IGCQ-YO7DZ-3BRD8-5U2H1-66AGY

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W4I25-7IGCQ-YO7DZ-3BRD8-5U2H1-66AGY

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-25 12:58:00 UTC

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: W4I25-7IGCQ-YO7DZ-3BRD8-5U2H1-66AGY

Årsmelding 2024 - Sørenga 3 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Espen Aamodt
Styremedlem, Trude Larsen
Styremedlem, Åge Sætrevik
Styremedlem, Ted-Einar Sukuvava
Styremedlem, Celine Urrang Gjersvik
Varamedlem, Anne Engen
Varamedlem, Kevin James Wright

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

Virksomhetens art

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

Sørenga 3 sameie består av 127 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir 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 3 sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- HMS-runder er i sameiet er gjennomført.
- Kontroll av røyk-luker og brannvarslingsanlegg er gjennomført.
- Service av heiser.

Styrets arbeid

Styret har i perioden fra sist årsmøte hatt 7 styremøter.

Styret har i all hovedsak jobbet med daglig drift og vedlikehold.

Vedlikehold

Benker i atriet har blitt oljet. Det er behov for å skifte ut noe treverk. Dette kan gjøres på dugnad.

Det har blitt utført spyling av avløpsrør fra bad og kjøkken i alle leiligheter. Styret oppfordre alle til ikke å tømme fett i avløpet, og at man jevnlig skyller avløp med avløpsrens.

Alarmtelefon i heiser og brannalarm-kommunikasjon er skiftet fra 2G til henholdsvis 5G og 4G. Dette fordi 2G-nettet som disse opererte under blir stengt om kort tid

Det har blitt satt inn flere nye branndører i kjelleren, da disse ble skadet under innbruddsforsøk. Dette ble dekket av sameiets forsikring.

Postkassene skulle blitt skiftet i 2024, etter årsmøtebeslutning. Kostnadene viste seg å være betydelig høyere enn opplyst på årsmøte. Styret besluttet derfor å legge dette fram som ny sak på årets møte.

Vannlekkasje

Vi har også i år hatt en vannlekkasje pga dårlig koblinger i vannrøret. Lekkasjen var i taket utenfor inngangsdøren i 62. Reparasjon ble dekket av forsikringen.

Det har også vært en vannlekkasje fra barnehagen, som skyltes at en kran ikke var skrudd igjen. Dette dekkes av kommunen.

Forretningsfører

Styret har besluttet å bytte forretningsfører fra USBL til OBOS. Begrunnelsen har vært pris samt at OBOS sin styreportal har funksjoner som gjør kommunikasjon til beboere lettere. Videre ligger det i prisen et HMS-system, som vi i dag betaler ekstra for. Vi får også en hjemmeside i forbindelse med portalen til OBOS. Styret vil komme med ekstra informasjon når vi går over til ny forretningsfører. Styret vil takke Ane Bergset i USBL for godt samarbeid gjennom flere år.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2025

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 21.05.2025.

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).

Sørenga 3 sameie **HUSORDENSREGLER**

§ 1 Innledning

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

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

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

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

§ 2 Bruk av leilighet

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

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

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

§ 3 Bruk av balkong / forhage

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

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

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

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

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

Sørenga 3 sameie **HUSORDENSREGLER**

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

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

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

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

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

§ 4 Fellesrom og oppganger

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

Røyking er ikke tillatt i fellesrom og oppganger.

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

§ 5 Fellesområder (ute)

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

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

Fotballspraking og lignede aktiviteter i atriumet er ikke tillatt.

§ 6 Søppel

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

Sørenga 3 sameie **HUSORDENSREGLER**

§ 7 Dyrehold

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

Vedtatt på sameiermøte 17.04.13
Endret på sameiermøte 23.04.14

Ordensregler takterrasse

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

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

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

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

VEDTEKTER

for

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

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

1 Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

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

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

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

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

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

2 Rettslig råderett

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

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

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

3 Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**
- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.
- Bredbånd/TV

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

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

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

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

6 Mislighold m.m.

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

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

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

7 Styret og dets vedtak

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

8 Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

8.8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle sameierne

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sameiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra sameiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de sameiere det gjelder:

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

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene

9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan delta i avstemning om

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

9-2 Mindretallsvern

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

10 Sørenga fellesdrift

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

11 Forsikring

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

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

12 Forholdet til eierseksjonsloven

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

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

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

Adresse: SØRENGKAIA 60
Tiltakshaver: SØRENGA UTVIKLING KS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 234/110/0/0
Søker: JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL
Tiltaksart: Oppføring

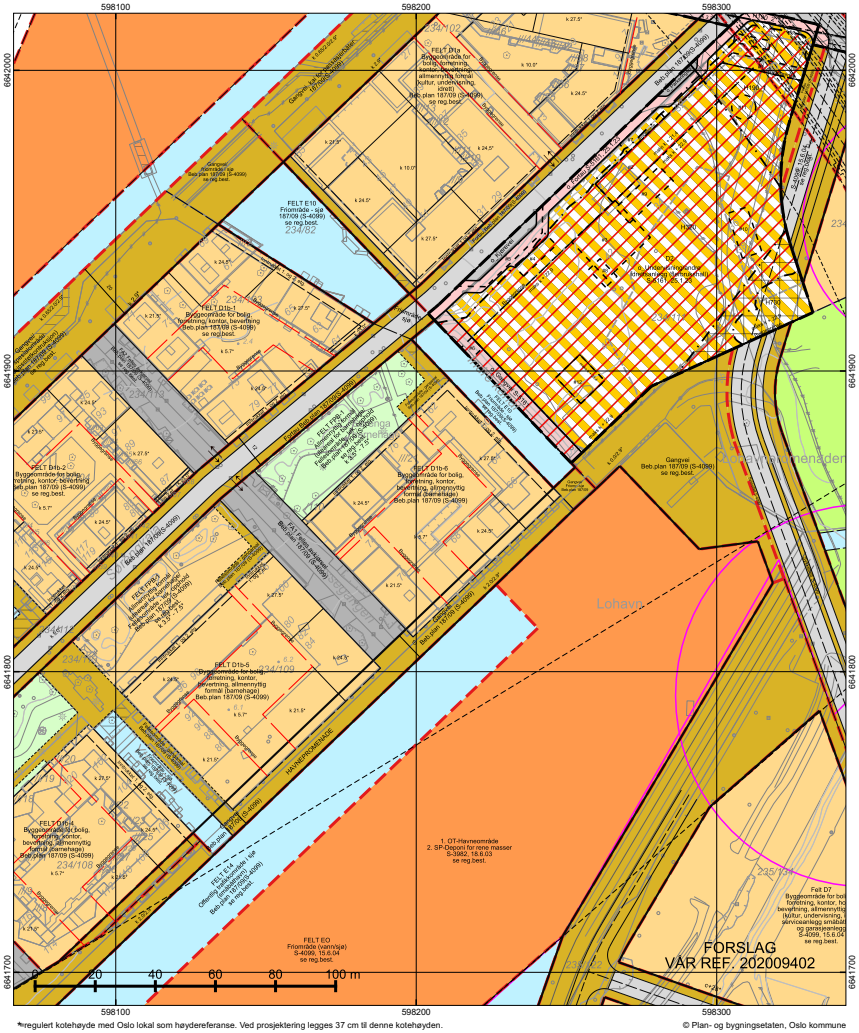
Ferdigattest – Sørengkaia 60 - 76

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

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

Godkjente tegninger og kart

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144895/ 86514584
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: SØRENGKAIA 62
Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/110

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)

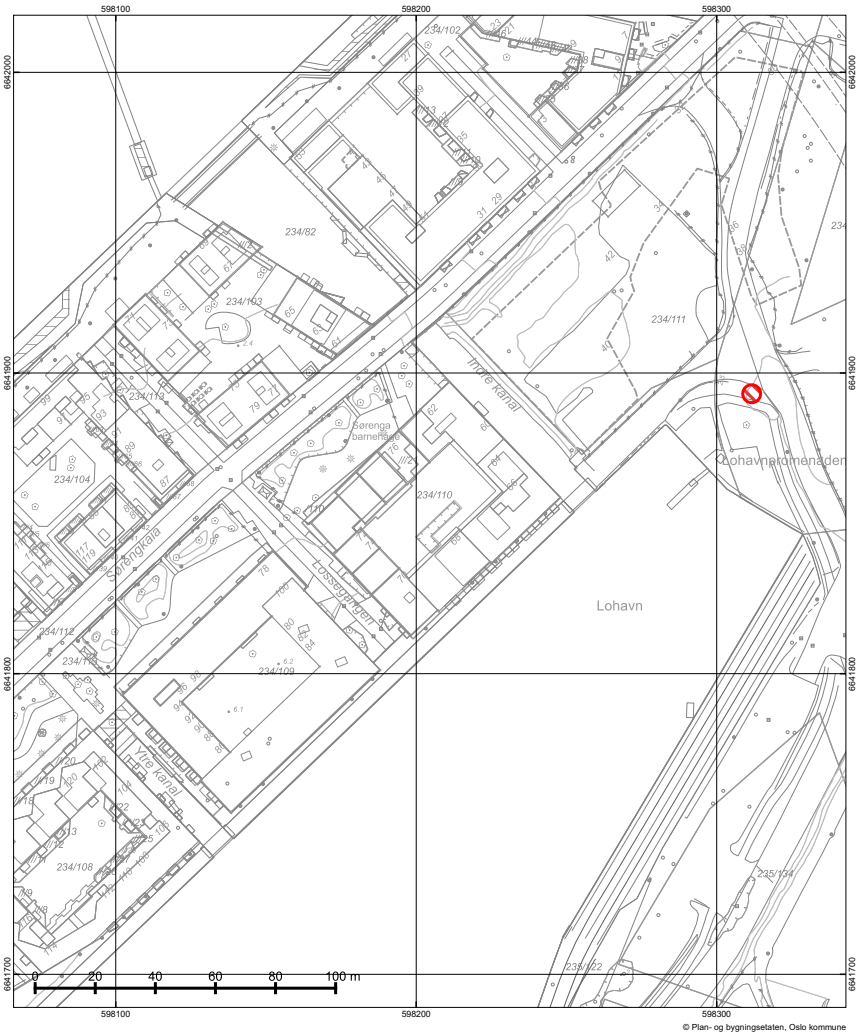
- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 341 - Kai
- 450 - Småbåthavn
- 452 - Lek/opphold/sport
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2082 - Parkeringsplasser

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense



Oslo

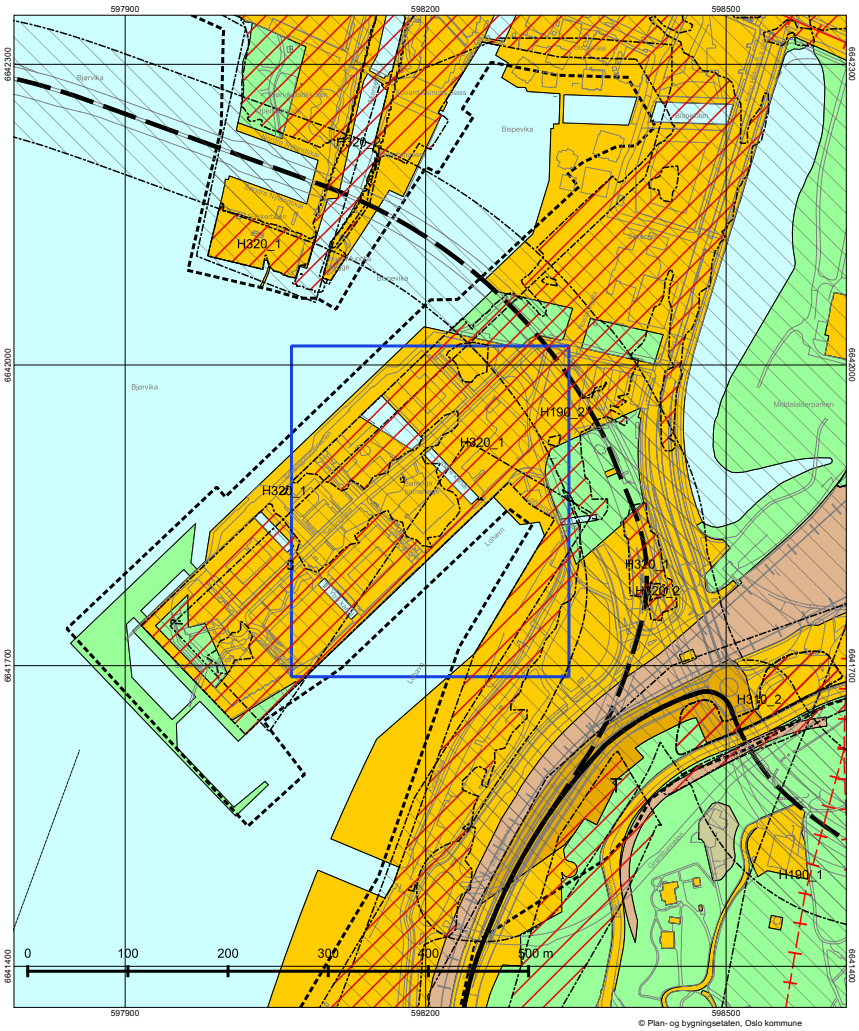
Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144895/ 86514584
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: SØRENGKAIA 62
Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/110

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.



Oslo

Dato: 23.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144895/86514584
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
SØRENGKAIA 62

Dato: 23.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514584
8606127

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.234 BNR. 110

Vi viser til bestilling av 20250623 for SØRENGKAIA 62.

GNR. 234 BNR. 110

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.09.2012.

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

3677 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

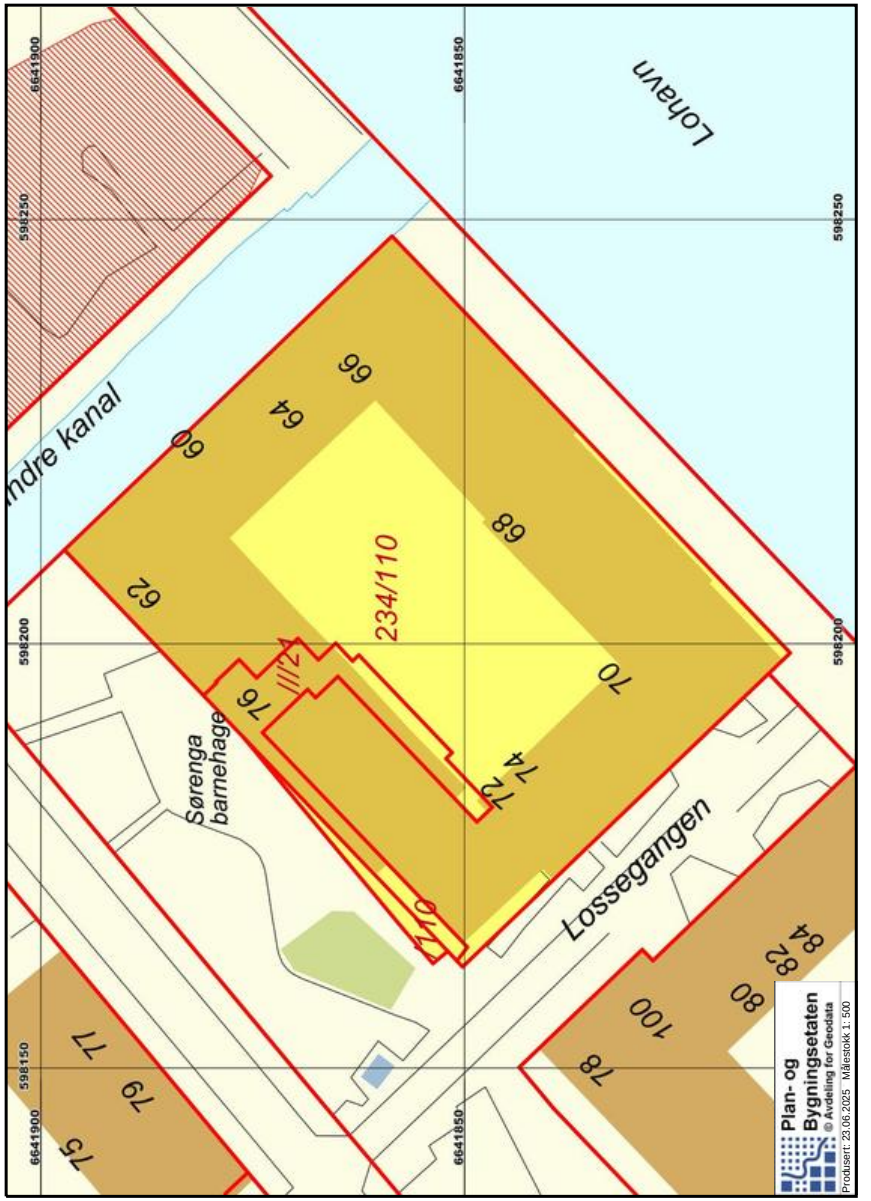
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

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

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
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse: Vahls gate 1, 0187 OSLO
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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 uteareal, sykkelparkering, skjermet uteareal for barnehagene i feltene D1b-5 og D1b-6, gangveier og parkering på terreng.
- Planen skal redegjøre for fremtidig terreng med vegetasjon som også skal omfatte takterrassene med skjermende vegetasjon.
- Utomhusplanen skal godkjennes i rammetillatelsen. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.
- Der utbygging grenser opp mot felt FP, FPB-1 eller FPB-2 skal utomhusplanen omfatte disse.

§ 5. Parkering

- For feltene D1a, D1b-1 – D1b-8 kan parkeringsløsning for biler fordeles innenfor feltene såfremt parkeringsbestemmelsene for Bjørvika ikke overskrides. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.
  - Boliger i felt med betegnelse D skal maksimum ha 0,8 plasser pr. 100 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

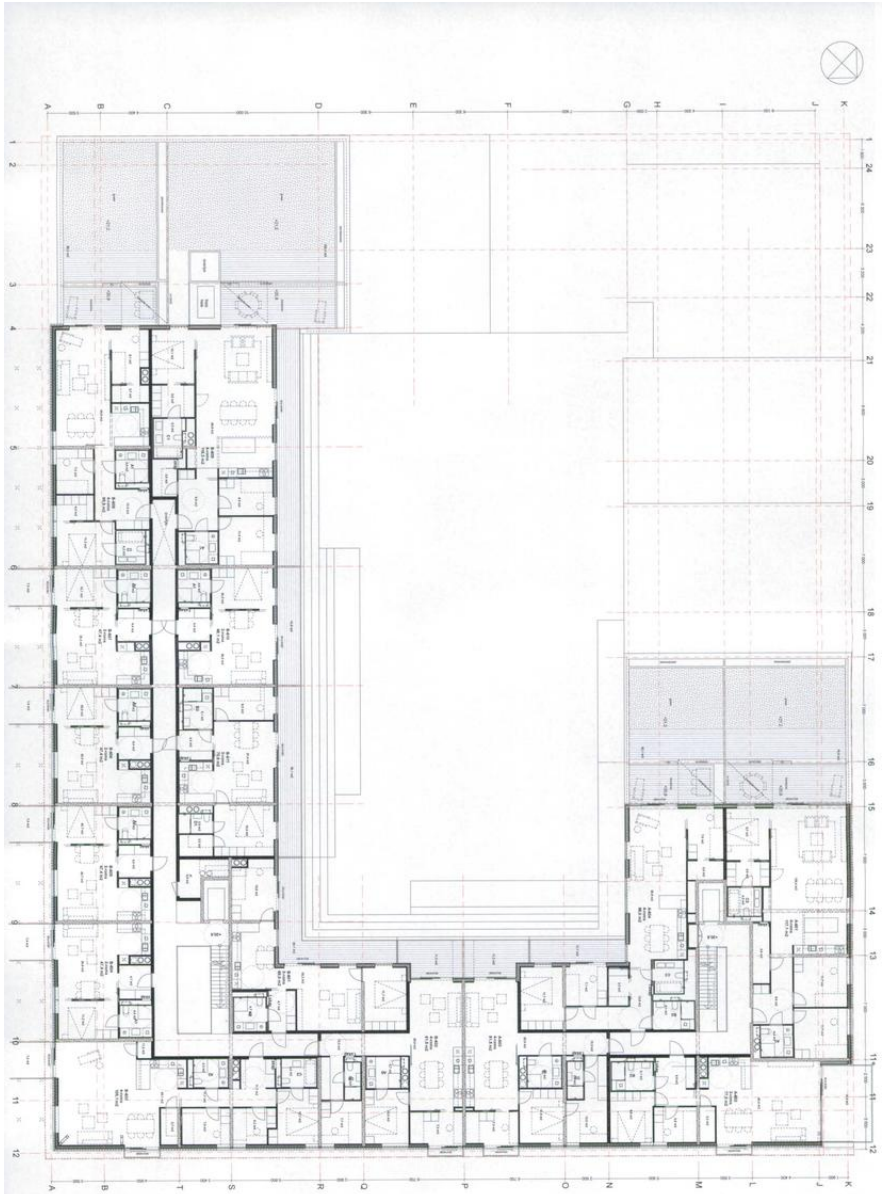
rammetillatelse. Dokumentet skal være juridisk bindende.
- Ved rammesøknad skal det dokumenteres hvordan energikravene i OMOP oppnås i form av regnskap for det enkelte prosjekts forbruk.
- Det skal etableres minigjenbruksstasjon som del av bebyggelsen i felt D1a.
- Det skal tilrettelegges for felles 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.



16-A21-06 - Plan 6.etasje - 1:200
SØRENGA KVARTAL D1b-6 - DETALJPROSJEKT - JARMUND/VIGSNÆS Arkitekter + Context + 4B - 20.05.2011

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0414/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sørengkaia 62 0194 OSLO

Betegnelse: Gnr 234, bnr 110, snr 121 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no