SØRENGKAIA 136
SØRENGA

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

SØRENGKAIA 136

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 30.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jon-Kristian Krybelsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sørengkaia 136, 0194 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 234 BNR 107 FNR 0 SNR 24 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Loenga sør

Verdivurdert til

14 500 000

-	14 500 000	152 632
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m²	7 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	4 317
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

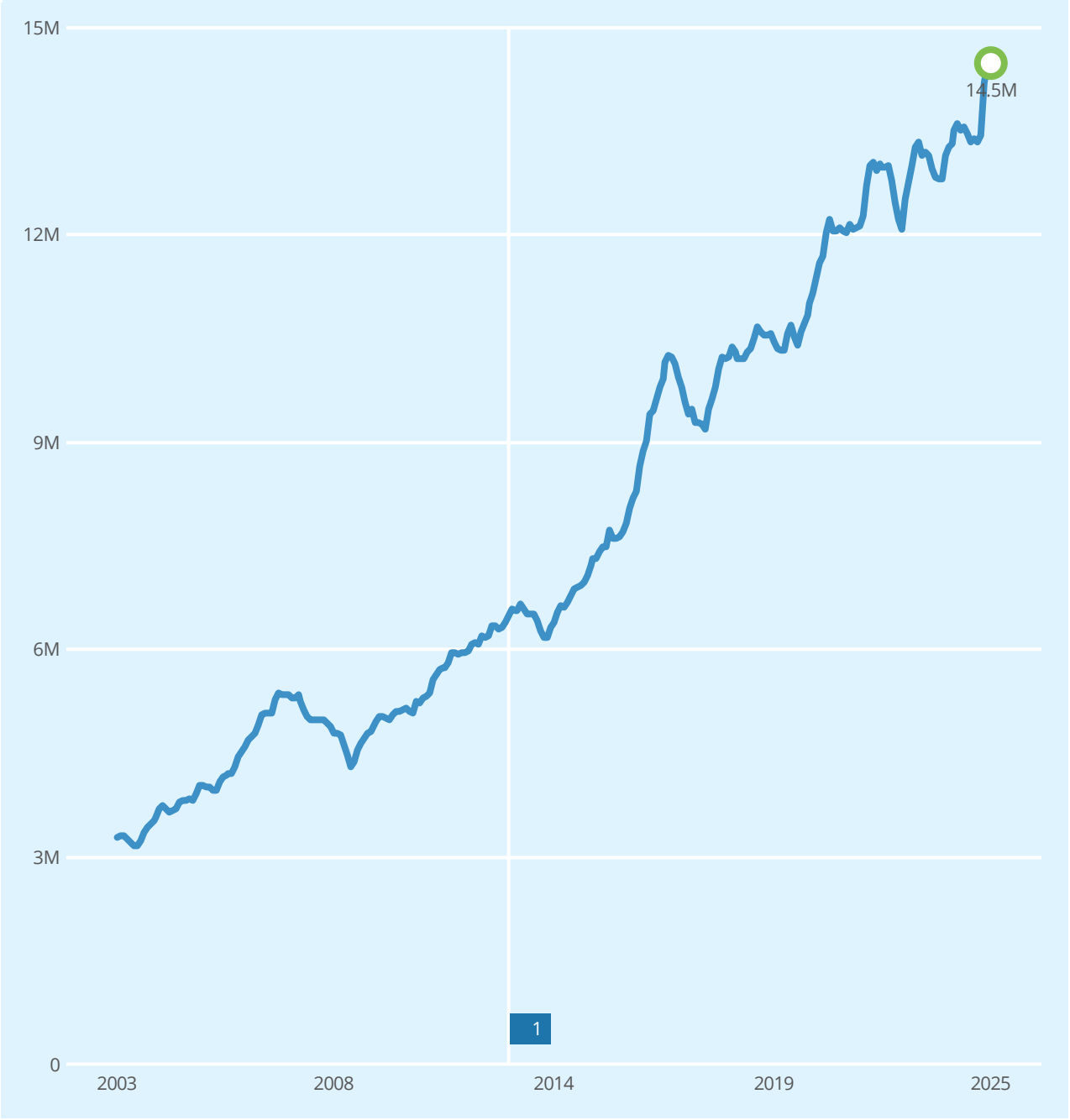
	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørengkaia 175 98 m² 2017 5. etg 3 sov	26.05.2023	17 000 000	**16 600 000**	0	16 600 000	**169 388**
2	Sørengkaia 61 107 m² 2012 7. etg 3 sov	25.08.2024	14 900 000	**14 500 000**	0	14 500 000	**135 514**
3	Dronning Eufemias gate 59 105 m² 2019 9. etg 3 sov	12.03.2025	16 400 000	**16 400 000**	0	16 400 000	**156 190**

Sjelden og romslig 3-roms frontside-/sjøleilighet (selveier) med unik og maritim beliggenhet helt ytterst på Sørengkaia. Leiligheten har en stor, sydvestvendt balkong på ca. 14 m² med vidstrakt utsikt over blant annet Oslofjorden, Hovedøya og Akershus Festning.

Solforholdene er upåklagelige med sol fra formiddag til solnedgang. Videre preges leiligheten av store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og fantastisk fjordutsikt fra alle oppholdsrom. Den svært gode interne beliggenheten i prosjektet gir ingen gjenboere, men følelsen av sjø rett utenfor vinduene. Her har du sandstrand, sjøbad og båtidyll kun en heistur unna. Leilighetens planløsning består av praktisk entré/gang med svært gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap og tilknyttet garderoberom/bod, åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en fantastisk romfølelse, to innbydende baderom og to soverom av god størrelse med flotte garderobeinnredninger. For ekstra oppbevaringsplass disponerer leiligheten kjellerbod på ca. 6,7 m². Leiligheten holder en gjennomgående høy standard på overflater, materialvalg, innredning og utstyr. Lekkert enstavs parkettgulv av eik, veggflater i lekre farger valgt av fargedesigner, stilrent kjøkken levert av den italienske kvalitetsleverandøren Varenna med helintegrerte hvitevarer fra Miele, samt flotte garderobeinnredninger fra blant annet garderobemannen. Leiligheten er rikelig utstyrt med solskjerming på alle vinduer levert av Solskjermingsgruppen, samt solskjerming via screens på balkongen, levert av Kjells Markiser. Topp-moderne fasiliteter som soneregulert gulvvarme, balansert ventilasjon, trappefri adkomst med heis til alle plan, samt mulighet for kjøp av garasjeplass med elbillader i tilknyttet, oppvarmet garasjeanlegg med direkte heisadkomst. Garasjeplassen kan kjøpes for kr. 1.100.000 + omkostninger i tillegg. Sameiet kan også by på gigantisk takterrasse med panorama utsikt, flere sykkelboder, kajakkbod, velutstyrt treningsrom av meget god størrelse og muligens badstue i fremtiden. Nabolaget gir deg den perfekte kombinasjonen av naturskjønne opplevelser, kultur og urbane impulser. Rett utenfor døren kan du hoppe fra sandete badesko og saltvann til fasjonable restauranter og shopping. Nærområdet kan by på et eldorado av servicetilbud, samt svært gode kollektivforbindelser som tar deg raskt rundt i hele byen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.09.2015		10.09.2015	-	9 750 000	-	9 750 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i Loenga sør grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Leiligheter solgt i Loenga sør grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Sørengkaia 136, 0194 OSLO

OSLO kommune

gnr. 234, bnr. 107, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 27.03.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25091 **Referansenummer:** DR5946

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende ytterst på Sørenga i Oslo.

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Oppvarming og varmtvann via fjernvarme.

Åpen kjøkkenløsning i stue med takhøy innredning fra Varenna.
Innredning med hvite glatte, folierte fronter.
Benkeplate med helstøpt servant, Blanco Zeus 20 mm kompositttsten.
Glassplater på vegg over benk, med motiv bak.
Downlights under overskap.
Kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning, med bardiskløsning.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøle-/fryseskap.
Hvitevarer fra Miele.
Komfyrvakt er installert.

2 flislagt baderom (prefabrikkerte våtromskabiner) med standard og konstruksjoner fra byggeårene.

Utgang fra stue til solrik balkong på ca. 14 m² med flott utsikt mot sjøen.
Det er screens i forkant og på venstre side av balkongen.
Det er også montert varmelampe/stråleovn på vegg.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 6,7 m², merket nr. 210.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

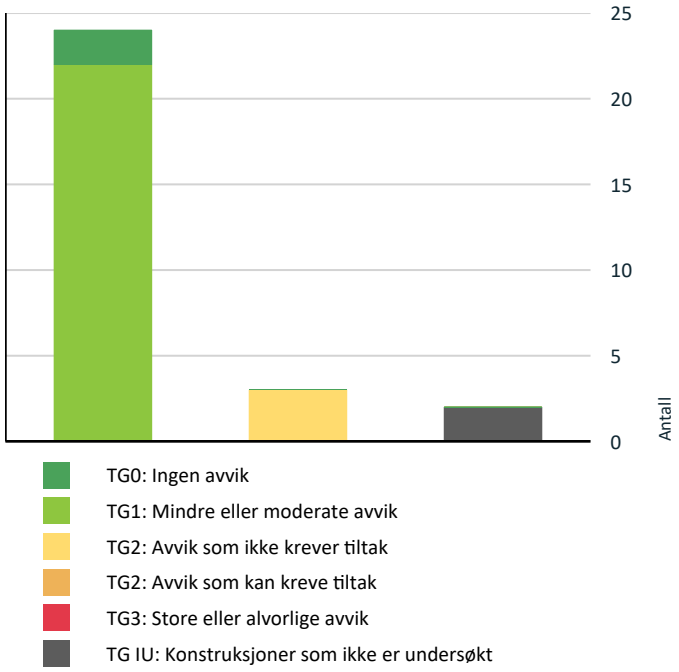
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 2. etasje

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

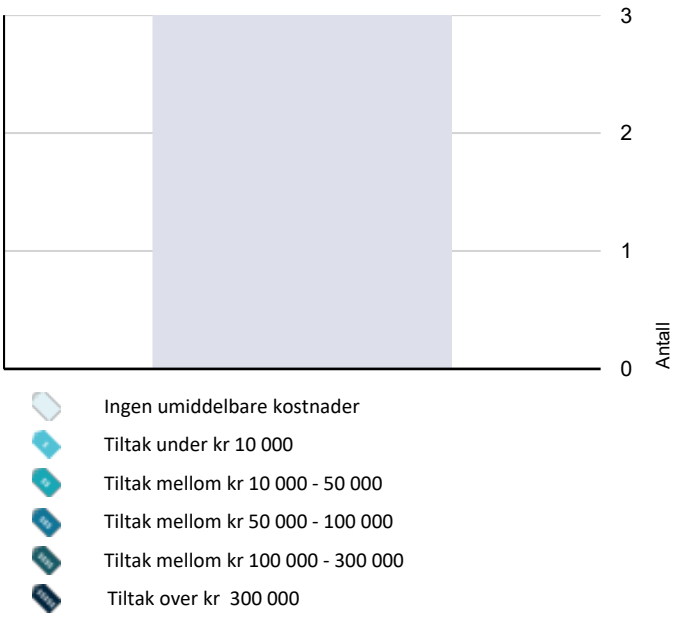
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
2015

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 7 etasjer og garasjekjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2014.

Det er montert plisségardiner på vinduer og balkongdør. Levert av Solskjermingsgruppen.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40) fra byggeårene.
Døren har kikkehull.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør (skyvedør) med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2014.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til balkong i betong-, stål- og trekonstruksjoner.

Tregulv i impregnert trevirke, lagt over membranduk.

Terrassevarmer/stråleovn er montert på vegg (Solamagic Solastar S1 1400W).
Lysarmatur og dobbel stikkontakt på vegg.

Det er montert screens som går rett ned, i forkant samt på venstre side av balkongen.
Levert av Kjells Markiser.

Tett rekkverk i stål, kledd med malt panel/kledning.
Øvre del av rekkverk er i stål med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.
Dette er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
_____

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i stål og betong/mur.
Yttervegger i stål og betong, utvendig kledd med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med kledning og plater.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel samt sedumtak (plantebasert tekking).
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle.
Fundamentering er ført til faste, komprimerte masser med påler.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med fliser.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Teppelagte etasjeplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

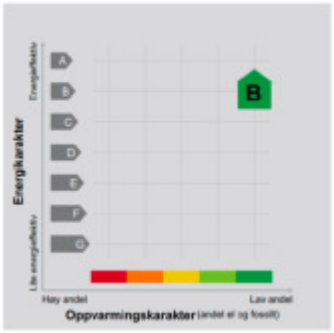
Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Energimerking

Energiattest/Energimerking er utarbeidet.
Karakter: Mørk grønn B.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på begge bad.
Ellers 1-stavs eikeparkett.

Termostatstyrt gulvvarme. Vannbåren gulvvarme med soneregulering.

———

Vegger:
Flissatte vegger på begge bad.
Ellers glatte, malte flater.

Veggen mellom stuen og gjesterommet er forsterket for oppheng av TV på veggen.

———

Himlinger:
Hvitfargede aluminiumsplater på begge bad.
Ellers malte flater (plater og betongelementer).

Det er montert downlights (halogen) på begge bad.
Downlights (led) i stue/kjøkken.

Takhøyden ble i stue ble målt til ca. 2,51 m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

———

Relativt flate gulv.
Lokale skjevheter kan forekomme.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører fra byggeårene.

Skyvedør mellom stue og soverom 1.

Glassfelt i dør mellom gang og stue.

_____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

_____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Entré/gang:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter (hel vegg). Levert av Garderobemannen.

Soverom 1:
Garderobeskap med folierte fronter (Senzafine Bianco 01 fra Poliform).

Soverom 2:
Garderobeskap med folierte fronter (Senzafine Bianco 01 fra Poliform).

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 1

Generell

Bad med adkomst fra entré/gang:

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard og konstruksjoner fra byggeårene.

_____

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Hvitfargede aluminiumsplater i himling.
Det er montert downlights (halogen) i himling.

_____

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kantsluk i aluminium, lokalisert i dusjsone.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.
Dette er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Baderomsinnredning fra Duravit.

Veggmontert klosett.
Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann. Dette er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

Nedsenket dusjhjørne med svingdører, kantsluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Bad med adkomst fra hovedsoverom:

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard og konstruksjoner fra byggeårene.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Hvitfargede aluminiumsplater i himling.
Det er montert downlights (halogen) i himling.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kantsluk i aluminium, lokalisert i dusjsone.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.
Dette er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Underskap med skuffer med glatte høyglans fronter.
Heldekkende servant i corian.
Toalettskap med glatte høyglans fronter.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Baderomsinnredning fra Duravit.

Veggmontert klosett.
Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann. Dette er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

Nedsenket dusjhjørne med svingdører, kantsluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

_____

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue med takhøy innredning fra Varenna.

Innredning med hvite glatte, folierte fronter.
Benkeplate med helstøpt servant, Blanco Zeus 20 mm kompositttsten.
Glassplater på vegg over benk, med motiv bak.
Downlights under overskap.

Kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning, med bardiskløsning.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøle-/fryseskap.
Hvitevarer fra Miele.

Komfyrvakt er installert.

_____

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

_____

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Balansert ventilasjon leiligheten.

Kjøkkenventilator (Cube) over stekesone, med tilknytning til ventilasjonsanlegget.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Røropplegg fra byggeårene.

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert over himling på begge baderom.
Adkomst via luker.

Kjøkken:
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør.

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskapene på begge bad.

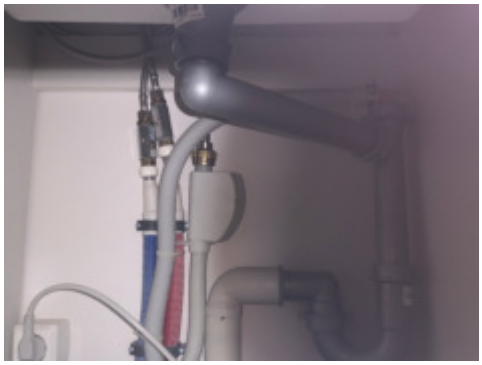
———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.







TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

———

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Avtrekk skjer via ventiler på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på
høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Varmepumpe (Fujitsu) er montert på hovedsoverom.
Opplyst å være installert i 2022. Arbeid utført av AC Senteret.

Motorenhet (Fujitsu) er montert på balkong.

———

Det er ikke opplyst om feil ved anlegget.

Takstmann har ikke funksjonstestet anlegget.





TG 1 Vannbåren varme

Soneregulert, vannbåren gulvvarme i leiligheten.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

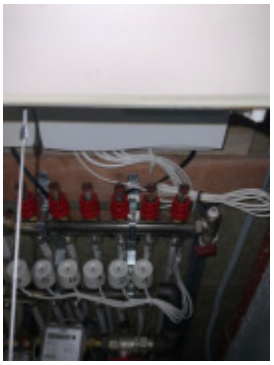
Originalt anlegg fra byggeårene.

Rørstokk for anlegget er plassert i fordelerskap på det ene baderommet (ved hovedsoverom).

———

Det er ikke opplyst om avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



TG 2 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i intern bod.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
9 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedbryter på 63 Amp.

Strømmålere i felles tavle.

Samsvarserklæring på anlegget, fra byggeårene foreligger, datert 12.07.2015 og 26.05.2016.
Erklæringene lå i sikringsskapet ved befaring.

Senere har eier fått montert lampe over spisebord samt byttet stikkontakter i leiligheten.
Arbeidene ble utført av Elektrikertjenesten AS.
Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider, datert 12.12.2019.

_____

Dørtelefonanlegg med døråpner og skjermvisning.

_____

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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.
   2015 Det elektriske anlegget er fra oppføringstidspunkt med mindre tillegg i etterkant.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   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 Opplyst av eier ved befaring.

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?
    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?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

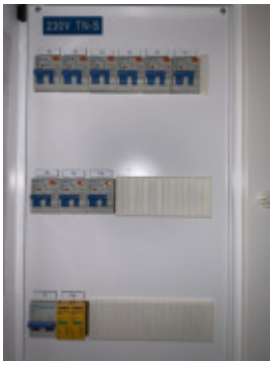
Tilstandsrapport

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Dette er bakgrunnen for gitte tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.
Sprinkleranlegg er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Brann- og innbruddsalarm med tilknytning til vaktselskap (Verisure) er installert (kan videreføres om ønskelig).

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

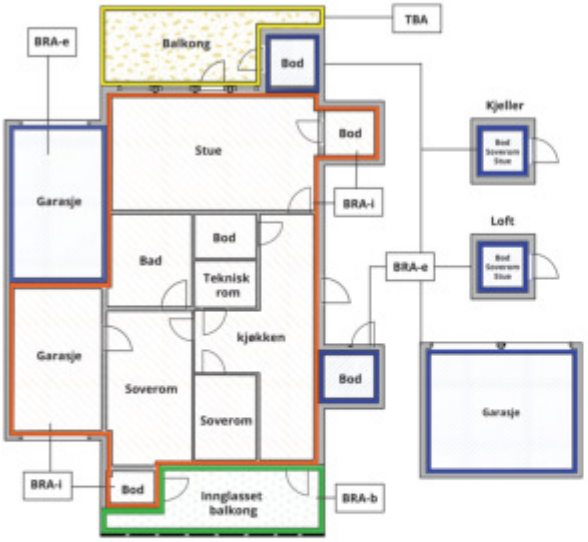
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 2. etasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	95			95	14
Kjeller		7		7	
SUM	**95**	**7**			**14**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, Bod, Bad 1, Bad 2, 2 soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, bod, 2 bad, 2 soverom go stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 14 m².

_____

Kjeller:
Bod på ca. 6,7 m², merket nr. 210.

_____

Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje, regnet fra inngangsparti.
Ser man fra sjøsiden, ligger leiligheten i 3. etasje.

_____

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022:
- Installert varmepumpe på hovedsoverom.

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)
3-roms leilighet i 2. etasje	91	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Eva Cecilia Hertzberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	107		24	2239.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Sørengkaia 136

Hjemmelshaver
Eva Cecilia Hertzberg
Erik Nilssen Hertzberg

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0203

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sørenga 5 sameie	95 / 7095	USBL - 22 98 38 00	915598838

Felles formue
Kr. 23 514 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende ytterst på Sørenga i Oslo.
Beliggenheten kombinerer nærhet til fjorden og parker, med nærhet til byen.
Umiddelbar nærhet til flere serveringssteder, kafeer, museer og butikker og andre servicetilbud.
I tillegg er det umiddelbar tilgang til badestrender, Oslobadet, offentlig kommunikasjon, barnehager, skoler m.m.

Om tomten

Felles eiet tomt på 2 239 m².
Tomten er i hovedsak bebygd. Ellers opparbeidet med steinsatte arealer, belegningsstein, blomsterbed og variert beplantning.

Dagens eier har parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Det er montert ladepunkt for lading av EL-kjøretøy på plassen.
Det er opplyst at garasjeplassen ikke automatisk følger boligen ved salg, men at den kan kjøpes for et tillegg i pris etter nærmere avtale.

Flere parkeringshus i nærheten.
Ellers parkering etter områdets gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 317,- pr. måned (kr. 51 804,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av nyere boligblokker av forskjellig type.
Bygning oppført i 2015 i stål- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 14.05.2018.

Sameiet har felles 2 sykkelboder, felles treningsrom samt eget rom for kajakkutlån.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP3328664	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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/DR5946

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
169250018

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Nilssen Hertzberg	Cecilia Hertzberg

Gateadresse
Sørengkaia 136

Poststed	Postnr
Oslo	0194

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 09

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169250018

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært råte på noen av terrassene i bygget, ikke i vår leilighet.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet 30 stikkontakter og hang opp lampe over spisebord.

Arbeid utført av: Elektrikertjenesten AS

Filer

Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enua lader som styres av Laddel app i felles garasje anlegg.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169250018

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en sak mellom styret og Næringsvirksomhet i forhold til uteservering mot nord/vest. Påvirker ikke vår leilighet.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var skjeggkre i enkelte leiligheter da bygget var nytt (2015-2016). Ble utryddet, ikke sett noe senere.

Document reference: 169250018

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 169250018

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Nilssen Hertzberg	235605e5a618501539712ea4161af88f5b30a1e8	18.03.2025 18:35:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Cecilia Hertzberg	e6ba18dac0c7123bbbe5d92cb24250031ff26c48	18.03.2025 18:37:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 169250018

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Boligopplysninger:

Sørenga 5 sameie		V³r ref.:	511/24	Fødselsdato eier:	18.12.1967
Sørengkaia 136		Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	25.06.1969
0194 OSLO		Eiere:	Erik Nilssen Hertzberg, Cecilia Hertzberg		
Organisasjonsnr:	915 598 838	Seksjonsnr:	24		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 4 317

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 219
Tilleggsytelser:	Adm.gebyr m³lere	98

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: SØrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Even Olafsen
Adresse:	Sørengkaia 130
Postnr/-sted:	0194 OSLO
Telefon:	Mob.: 91806774
E-post:	styret@sorenga.com
Webside:	https://sorenga.com/sorenga5/

5: Restanse felleskostnader pr. 20.03.2025

Utest³ende saldo: 4 317

Felleskostnader:	4 317	Restanse:	4 317
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	562
Annen formue:	23 514	Utgifter:	0		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2015		
G³rds/bruksnr:	234/107 - seksjon:24		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2240

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3328664

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0203

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	

Boligopplysninger:

Sørenga 5 sameie	V³r ref.:	511/24	Fødselsdato eier:	18.12.1967
Sørengkaia 136	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	25.06.1969
0194 OSLO	Eiere:	Erik Nilssen Hertzberg, Cecilia Hertzberg		

Organisasjonsnr: 915 598 838

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

parkeringsplassene er et eget sameie og eiere av p-plass eier en ideell andel av seksjonen som utgjør alle plassene. De kan selge plassen til alle beboere på Sørenga, men ikke andre (regulert gjennom vedtektene til Sørenga Nord/Syd garasjesameie). Evt. salg må varsles Sørenga Parkeringshus Sameie.

Det medfølger ikke parkeringsplass med hver bolig, men eier kan ha parkeringsplass som er registrert på Sørenga syd eller Nord Garasjesameie og som kan selges separat. Dersom parkeringsplassen skal selges med boligen må dette meldes til avdeling eierskifte. Det vil påløpe et eget eierskiftegebyr for parkering/bod/etc som er registrert som egen seksjon.

Nøkkelbestilling sendes bjorvikaservicesenter@usbl.no

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

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2024

Sørenga 5 sameie

Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00
DNT lokalet 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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sørenga 5 sameie

Tid og sted: Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - DNT lokalet 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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Etablering av badstue

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vi tar ikke styrehonorar for siste år grunnet sameiets økonomi.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 0,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Etablering av badstue

Forslagstiller Kevin Wright

Jeg ønsker å ta opp et spennende forslag til beslutning på årets generalforsamling. Forslaget går ut på å etablere en badstue i sameiet vårt. Badstue er svært populært for tiden og mange ønsker en badstue som kan brukes i kombinasjon med det flotte sjøbadet vårt. Formålet med badstuen er å forbedre fellesskapsfølelsen og øke verdien i sameiet, samtidig som vi tilbyr en ekstra fasilitet for våre beboere og utnytter ubenyttet areal. I henhold til styrevedtak 26.01 2021 ble det besluttet å innhente tilbud og tillatelser for etablering av badstue. Vi har nå alt klart og etableringen er godkjent av plan og bygg samt Bydel Gamle Oslo

Historisk har sameie 5 vært flinke til å skape merverdi for sameiet. Som eksempel har sameiet innredet takterrassen med møbler, toalett og beplantning, laget komplett treningsstudio med toalett i ubenyttede arealer i kjelleren og betydelig oppgradert atriumet. Finansieringen av dette har vært mulig fordi styret ikke har tatt ut styrehonorar, samt god støtte fra USBL miljøfond. Sameiet har et tilgjengelig areal på ca 20 m2 på kaiplan i nr 130. Det er ønskelig å utnytte dette arealet til en badstue med dusj, garderobe og toalett.

Badstue er kjent for å ha flere helsemessige fordeler, inkludert avslapning, økt sirkulasjon, og forbedret velvære. I tillegg til helsemessige fordeler kan en badstue også fungere som et sosialt samlingssted for sameiets beboere. Det kan være et sted hvor man kan møtes, slappe av og styrke båndene i sameiet.

Fordeler med å etablere en Badstue:

Helsefordeler: Som nevnt tidligere, kan en badstue bidra til å forbedre helsen og velværet til beboerne. Dette kan være spesielt gunstig i kalde vintermåneder og en perfekt kombinasjon med bruk av treningsstudioet og sjøbadet, året rundt.

Sosialt Fellesskap: En badstue kan fungere som et samlingssted hvor beboere kan møtes og

sosialisere seg. Dette kan bidra til å styrke fellesskapsfølelsen i sameiet. I tillegg vil det være mulig å booke badstuen til privat bruk i begrensede tidsperioder.

Verdiøkning: Badstuen vil øke verdien av leilighetene i sameiet. Etterspørselen etter boliger med slike fasiliteter som vi har etablert i sameiet vårt, er attraktivt for beboerne og potensielle kjøpere.

Differensiering: Et sameie med en badstue skiller seg positivt ut fra andre sameier i området. Dette kan tiltrekke seg interesserte kjøpere og styrke sameiets omdømme.

Forslag til bygging, drift og finansiering:
Bygging:

Tidligere styremedlemmer og undertegnede har arbeidet med dette prosjektet i 2 år. Prosjektet er tegnet ut og godkjent av PBE. Godkjennelsen løper ut i februar 2025, derfor er det viktig å fatte beslutningen om bygging nå.

Vedlagt følger tegninger av badstuen med garderobe, ett toalett og 2 dusjer.

Det er innhentet to tilbud på bygging av badstuen, hvor det laveste tilbudet er på NOK 480000 ink mva.

Det er i tillegg søkt om støtte fra USBL miljøfond på 50 % av bygge kostnadene. Svar på søknaden vil foreligge i slutten av juni 2024. Det er ønskelig at badstuen bygges uavhengig av støtten fra USBL

Dersom en oppnår støtte fra USBL miljøfond vil kostnaden for sameiet være NOK 240000 ved en entreprisekost på NOK 450000.

Drift: Driften av badstuen skal være selvfinansierende, ved at beboerne betaler en avgift hver gang de benytter badstuen. Avgiften vil være iht. driftskostnadene, herunder strøm, renhold og evt. vedlikehold. Badstuen skal kunne bookes via sameiets hjemmesider til enkelte tider hvor man har badstuen eksklusivt. Øvrig tid, vil badstuen være tilgjengelig for alle beboere.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:	Årsmøtet beslutter å igangsette bygging av badstueanlegget iht. entreprisetilbud i løpet av sommeren 2024, med mål om ferdigstillelse høsten 2024. Badstueanlegget finansieres gjennom lån fra DNB.
Styrets innstilling:	Det vises til dokument innsendt 26.3 2024 (med 14 vedlegg) av Kevin Wright på vegne av en gruppe tidligere styremedlemmer. Dokumentasjonen ligger ved i årsmøteinnkallingen. Innledning Initiativtakerne har lagt ned en stor innsats i å utvikle forslaget. De positive helsemessige og sosiale sidene ved tiltaket er etter Styrets oppfatning godt beskrevet.

Vedleggene beskriver også fysisk plassering i bygget og dere finner den kommunale godkjenningen som er basert på at badstua *kun* kan brukes av beboerne i Sameiet. Tillatelsen gjelder for 3 år og betinger byggestart før februar 2025.

Vurdering

1. Ansvar for prosjektgjennomføring og drift.

Styret har ansvar for en forsvarlig drift av Sameiet og dets økonomi. Det betyr at vi må gjøre en selvstendig vurdering av prosjektet, bygging og senere drift (teknisk og økonomisk). Vi har så langt ikke hatt mulighet for å gå gjennom de to tilbudene. Det er opplyst at søknad om tilskudd fra USBLs Miljøfond vil bli avgjort ultimo juni 2024.

2. Plassering

Det er foreløpig litt uklart iflg tegningen om prosjektet forutsetter innskrenking av det som i dag er areal som disponeres av rengjøringsfirmaet vårt. Dette må avklares.

3. Sikkerhet

Arealet ligger innenfor byggets skallsikring og alle som går i badstua vil ha tilgang til hele BT 5 (evt unntatt næringsarealene). Det representerer en sikkerhetsrisiko uten fast Badevakt siden vi ikke kan utelukke at sameiere tar med seg gjester i badstua.

4. Drift

Driftskonseptet må være bedre avklart før oppstart. Styret har ikke faglig grunnlag og kapasitet til å ta på seg løpende ansvar for daglig drift av badstua. Det vil være behov for en «Badstuvert» som tar det daglige ansvaret for et driften etter godkjenning av styret. Det melder seg en rekke spørsmål: a) Man kan se for seg en «varm badstue» i en avtalt åpningstid. Alternativt at den er kald med krav om at den enkelte bruker administrerer oppvarming/nedkjøling. b) Skal det være selvbetjening? c) En badstue krever mye strøm og hyppig og grundig renhold.

5. Ansvar for økonomi

Driftskonseptet er altså uavklart og må kostnadsberegnes.

Ansvaret for kostnadene til bygging og senere drift vil ligge på alle sameierne. Både bygge og driftskostnader (ikke minst for strøm og renhold) vil måtte regnes inn i økte felleskostnader for alle sameierne om ikke inngangspenger fra brukere av badstua gir dekning. Dette endres ikke om man velger å lånefinansiere evt. byggingen.

Kostnadene er forholdsvis høye, og vi er få sameiere. Inngangspengene pr besøk vil måtte avspeile det. *Det kan neppe utelukkes at de ulike badstuene i Operabukta er mer enn konkurransedyktige på pris, og gi redusert bruk av Sameiets egen badstue.*

Vi kan altså ikke utelukke et scenario hvor alle sameierne

finansierer få brukere. Redusert bruk vil altså da skje på sameiernes regning og risiko.

Tilråding

Styret tilrår å ikke ta prosjektet videre på grunnlag av innsendt prosjektskisse med tilhørende tillatelser med sikte på igangsetting innen fristen i februar 2025. Den økonomiske og driftsmessige risikoen er betydelig og uavklart.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Even Olafsen (2022-2024)
Styremedlem, Grete Faremo (2023-2025)
Styremedlem, Atle Øby (2022-2024)
Styremedlem, Eirik Omre (2023-2025)
Styremedlem, Guri Pors Johannessen (2022-2024)
Varamedlem, Hans-Petter Johnsen (2023-2024)
Varamedlem, Lars Ove Loraas (2023-2024)

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	552 233	1 002 867
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	164 997	-453 568
Tilbakefŋring av avskrivning	0	3 334
Endringer i andre langsiktige poster	-15 140	-400
B. Endring arbeidskapital	149 858	-450 634
C. Arbeidskapital	702 090	552 233
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	1 044 370	2 742 505
Kortsiktiggjeld	-342 280	-2 190 272
C Arbeidskapital	702 090	552 233

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Snrenga 5 sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 759 148	2 245 584	2 676 000	3 118 000
Sum leieinntekt		2 759 148	2 245 584	2 676 000	3 118 000
Andre inntekter					
Tilskudd		0	150 000	0	0
Diverse inntekt	3	57 440	114 010	332 000	53 000
Sum annen inntekt		57 440	264 010	332 000	53 000
Sum inntekt		2 816 588	2 509 594	3 008 000	3 171 000
KOSTNAD					
Lnnnskostnad					
Lnnnskostnad		0	0	25 000	25 000
Styrehonorar		0	0	180 000	180 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning		0	3 334	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		248 292	315 083	300 000	242 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	330 539	341 386	284 800	322 000
Kommunale avgifter/renovasjon		281 490	249 020	281 000	309 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	0	6 000	6 200
Verktny, inventar og driftsmateriell	6	12 011	29 088	34 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	433 081	1 012 027	615 000	536 000
Revisjonshonorar		6 624	6 198	7 000	7 000
Forretningsfnrerhonorar		126 920	123 343	127 000	134 000
Andre honorar		538 842	167 873	155 000	272 000
Kontorkostnad		15 732	22 317	14 000	13 000
TV/bredb³ nd		287 731	319 683	329 000	329 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		469	0	0	0
Kontingenter og gaver		2 000	3 446	1 000	0
Forsikringer		238 170	205 321	238 000	294 000
Andre kostnader		27 091	97 734	31 000	31 500
Andel av driftskostnad i sameie	2	112 563	80 602	126 000	127 000
Sum kostnad		2 667 494	2 976 454	2 753 800	2 842 700
Driftsresultat		149 094	-466 859	254 200	328 300
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 077	12 992	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	827	299	0	0
Netto finansposter		-15 904	-13 291	0	0
¡ rsresultat		164 997	-453 568	254 200	328 300
Overfnrt sameiekapital		164 997	-453 568	0	0
SUM OVERFdRINGER		164 997	-453 568	0	0

Balanse 2023 Snrenga 5 sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	15 539	400
Sum anleggsmidler		15 539	400
Omlnpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		370 542	15 855
Kundefordringer		2 068	2 439
Kostnader til avregning		0	1 222 190
Andre kortsiktige fordringer		1 982	191 099
Forskuddsbetalte kostnader		171 276	238 170
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		498 502	1 072 750
Sum omlnpsmidler		1 044 370	2 742 505
SUM EIENDELER		1 059 909	2 742 905

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		717 630	552 632
Sum opptjent egenkapital		717 630	552 632
Sum egenkapital	8	717 630	552 632
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	6 093
Leverandrgjeld		191 944	752 749
A konto til avregning		0	1 358 916
Annen kortsiktig gjeld		150 336	72 514
Sum kortsiktig gjeld		342 280	2 190 272
Sum gjeld		342 280	2 190 272
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 059 909	2 742 905

Sted:_____ Dato:_____

Even Olafsen
Styreleder

Guri Pors Johannessen
Styremedlem

Eirik Omre
Styremedlem

Grete Faremo
Styremedlem

Atle dby
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³r av 59 bolig- og 4 nŊringsseksjoner.
Eiendommen er oppfŋrt med gnr 234 og bnr 107, tomteareal er 2 240 kvm.
Eiendommen er forsikret i IF med polisenummer SP3328664.1.1.

M³lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varme, varmtvann og kaldtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st³r p³ rapportlinjen ĭ Kostnader til avregningŏ.
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st³r p³ rapportlinjen ĭ A konto til avregningŏ.
Avregning gjŋres p³ avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 591 436	2 073 084
3601 Innkrevde felleskostn. nNring	167 712	172 500
Sum	2 759 148	2 245 584

Note 2 - Andeler i driftssameie

Eierandel Snrenga driftssameie.
¡rsregnskapet for 2022 viser kr -80.602,- riktig belnp skal vNre kr 80.602,- som vedlagt regnskap viser.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nnkkelsalg	0	250
3990 Andre driftsinntekter	4 025	61 588
3999 Andre inntekter	53 415	52 172
Sum	57 440	114 010

Konto 3990 gjelder en inntektsfnring av en avsetning fra 2022.
Konto 3999 gjelder antenneleie fra Telenor.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	88 278	92 331
6341 Alarm til brann og pumpekummer	0	7 330
6343 Serviceavtaler	29 256	28 039
6360 Annet renhold	0	26 125
6361 Fast renhold	143 918	115 320
6364 Matteleie	56 119	49 037
6391 Snnm³king/strning/feiing	0	18 178
6392 Containerleie/avfallsh³ndtering	12 968	5 026
Sum	330 539	341 386

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	0
Sum	5 938	0

Note 6 - Verktny, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktny og redskaper	5 330	0
6540 Inventar og treningsutstyr	0	17 998
6550 LyspNrer, lysrnr, sikringer o.l.	1 600	0
6551 Nnkler, ³ser, navnskilt, postkasser o.l.	2 581	5 938
6552 Driftsmateriell	2 500	5 152
Sum	12 011	29 088

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	24 259	503 058
6603 Vedlikehold elektro	6 383	11 090
6611 Vedlikehold heiser	86 438	103 484
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/fellesomr³der	79 269	98 376
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 825	61 937
6620 Vedlikehold utstyr	1 856	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	6 101	31 864
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6648 Vedlikehold dnrer og porter	67 003	55 201
6663 Vedlikehold ventilasjon	141 947	127 016
Sum	433 081	1 012 027

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	552 632	164 998	717 630
Sum opptjent egenkapital	552 632	164 998	717 630
Sum egenkapital	552 632	164 998	717 630

Resultat og balanse med noter for Sørenga 5 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sørenga 5 sameie

Styreleder	Even Olafsen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Atle Øby (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Grete Faremo (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Guri Pors Johannessen (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Eirik Omre (sign.)	01.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sørenga 5 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sørenga 5 Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: SXTBW-Q8Z6B-H7Y2M-8ZJDM-WE4Q7-WJNPI

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: SXTBW-Q8Z6B-H7Y2M-8ZJDM-WE4Q7-WJNPI

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-08 11:50:53 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SXTBW-Q8Z6B-H7Y2M-8ZJDM-WE4Q7-WJNPI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sørenga 5 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Even Olafsen
Styremedlem, Grete Faremo
Styremedlem, Atle Øby
Styremedlem, Eirik Omre
Styremedlem, Guri Pors Johannessen
Varamedlem, Hans-Petter Johnsen
Varamedlem, Lars Ove Loraas

Styret i Sørenga 5 sameie består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sørenga 5 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 5 sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 915598838
Sørenga 5 sameie består av 59 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sørenga 5 sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3328664. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sørenga 5 sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført den årlige gjennomgangen HMS-tiltak i 2023: Gjennomgangen er vurdert til MEGET BRA.

Styrets arbeid

Styret har hatt 9 styremøter + årsmøte i 2023.

Saker til behandling har sist år bl.a vært:

- Bedre økonomi i Sameiet gjennom bedre priser i driftsavtaler, god økonomistyring/riktig fordeling av kostnader i hht avtalt fordelingsnøkkel.

- HMS arbeidet

- Utearealer/beplantning.

- fulgt opp direktefakturering av fjernvarmekostnader til sameierne

- Årsmøtet uttrykte sterk bekymring for utleie av næringslokalene i Sameiet til drift av bar/restaurant. Styret har fulgt opp med utgangspkt i at reguleringsplan, lover og regler skal følges. Dette har resultert i følgende:

Oppfølging av klager på tillatelse til omregulering/bruk av næringslokalene i Sameiet og uteservering. Vår påstand er bl.a at aktivitet vendt mot fellesarealet er i strid med reguleringsplanen.

a) Vannskrekk: Klagene på vedtak om brukstillatelse 26. mai 2023 og 11. juli 2023 ble begge avgjort i vår disfavør av Statsforvalteren i desember 2023. Tilsvarende stadfestet Statsforvalteren 13. november brukstillatelsen gitt 30. mai 2023.

b) Ludo: Klagen på vedtak 3. oktober 2023 gjelder i hovedsak samme rettslige vurderingstema som de to ovennevnte klagene. Den er ikke avgjort ennå. Ludo har all aktivitet vendt mot fellesarealene.

c) Klage på vedtak 12. oktober 2023 (uteserveringen) er ennå ikke avgjort - og ligger til behandling hos PBE og vil bli oversendt Statsforvalteren om de ikke selv omgjør.

d) Endring av reglene for skjenking. I utgangspunktet er Sørenga ikke omfattet av skjenkeringen (skjenking til kl. 03.00). Sørenga er imidlertid omfattet av samme bestemmelser som for sentrum gjennom et vedtak i Bydelsutvalget Gamle Oslo.

- Fulgt opp klager fra sameiere på bråk fra Vannskrekk, Ludo og DNT/Bystua overfor leietakere og Carucel.

- Nytt nøkkelsystem

- Videreført og forsterket avtale med Securitas

- Befaring råteskade på terrassegulv i 6.etg

- Foreldet reklamasjonsmulighet overfor Utbygger for tak/røropplegg.

- Sjekket ut mulige besparelser gjennom flere felles driftsavtaler mellom sameiene. Lite å tjene.

- Sommerfest på takterrassen

- Forhandlet ny forsikringsavtale med If Skadeforsikring

Årsmeldingen er godkjent av styret

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2024

Bydel Gamle Oslo

Oslo

Styret sameie5 Sørengkaia

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.02.2022
	2021/1215	Marte Andersen	

Uttalelse til melding om badstu ved Sameie 5 Sørengkaia

Bydel Gamle Oslo viser til innsendt meldeskjema for bassengbad og badeanlegg, mottatt av oss 09.08.21.

Av forskrift for badeanlegg, bassengbad og badstu m.v. § 6 første og tredje ledd følger det at:

"Før badeanlegg tas i bruk og ved endring i driften skal eieren av anlegget legge frem for bydelen melding med vurdering av alle forhold som kan ha innvirkning på helse, hygiene eller sikkerhet for brukerne

Meldingen skal forelegges medisinsk-faglig rådgiver til uttalelse."

Bydel Gamle Oslo bekrefter med dette at vi har mottatt melding om etablering av badstue i Sameie 5 sørengkaia ved Sørengkaia 130. Badstuen skal kun benyttes av beboere i sameiet. Vi har vurdert meldingen og kan ikke se at det er forhold som tyder på at anlegget ikke vil oppfylle forskriftens bestemmelser. Bydelen har derfor ingen innvending mot etableringen. Anlegget vil bli registret i bydelens tilsynsoversikt.

Med vennlig hilsen

Vigdis Tvedt
seksjonsleder

Marte Andersen
spesialkonsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift

Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen
Oslo kommune

Besøksadresse:
Hagegata 22-23, 0653 Oslo
Postadresse:
Postboks 9406 Grønland, 0135 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@bgo.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 974778742
oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arkitektlaget AS
Postboks 611
2204 KONGSVINGER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202200519 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Marie Meulman	Dato: 08.02.2022

Adresse:	SØRENGKAIA 130	Eiendom:	234/107/0/0
Tiltakshaver:	SØRENGA 5 SAMEIE	Søker:	Arkitektlaget AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak – Sørengkaia 130

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av fellesareal til badstue mottatt 12.01.2022.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om bruksendring av fellesareal til badstueanlegg i en boligblokk på Sørengkaia.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg*, *nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene, og tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Eiendommen er regulert til underformål *Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål* i reguleringsplan 18709, vedtatt 26.08.2009.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Eksisterende brannskille mellom fellesareal og gang flyttes slik at badstueanlegget med bad er innenfor en branncelle. Badstueanlegget består av badstue, skifterom med dusj, gang og bad med WC.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202200519			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	A3-110	13.10.2021	1/9

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202200519	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
984010524 ARKITEKTLAGET AS	PRO - Arkitektur, tkl.1
984010524 ARKITEKTLAGET AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
821204712 AX BYGG AS	UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, tkl.1
986887768 BJERKE VENTILASJON AS	PRO - Ventilasjon, tkl.2
986887768 BJERKE VENTILASJON AS	UTF - Ventilasjon, tkl.2
984235763 ØSTLANDSKE VVS AS	PRO - Sanitær, tkl.1

984235763 ØSTLANDSKE VVS AS	UTF - Sanitær, tkl.1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SØRENGA 5 SAMEIE, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

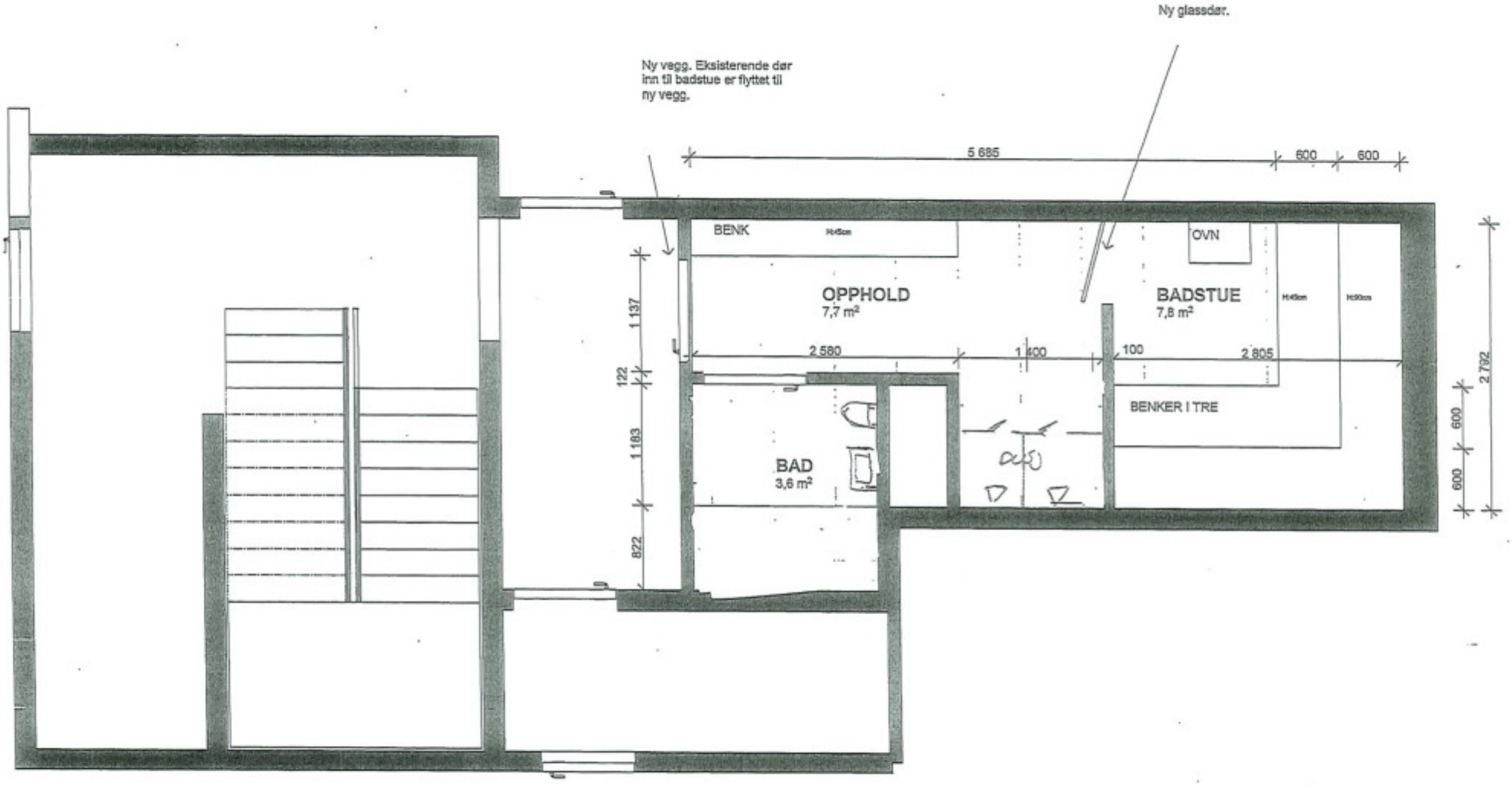
Badstue Sørenga Sameie 5

Styroform	m2	12
Armering	m2	12
Påstøp 50 mm	m2	12
Gulvfliser60x60	m2	19
Veggfliser 60x60	m2	25
Sokkelflis badstue	lm	10
Veggpanel 12x65	m2	26
Takpanel 12x65	m2	15
Panel benk	lm	165
Konstruksjon benk	rs	1
Lufting rundt vegger	lm	35
Utforing 10 cm	m2	25
Tak konstruksjon	m2	15
Ullpapp	m2	25
Lekter 36x48	m2	25
Rupanel 14x120	m2	25
Våtromsplater	m2	25
Membrane	m2	44
Ny dør til WC med frosta glass	stk	1
Badstuedør	stk	1

To stk dusj dører frosta glass

Tylø badstue ovn sens elite med wifi

Badstupanel av osp og fliser 60x60


Ny glassdør.
Ny vegg. Eksisterende dør inn til badstue er flyttet til ny vegg.
5 685
600
600
BENK
OVN
OPPHOLD
7,7 m²
BADSTUE
7,8 m²
2 580
1 400
100
2 805
BENKER I TRE
BAD
3,6 m²
1 137
122
1 183
822
2 792
600
600

NY PLAN

PROTOKOLL FRA Styremøte 26. januar 2021

Organisasjon: Sørenga 5 sameie

Dato: 26.01.2021 kl 1730

Sted: Teams - Innkalling fra JanA

Til stede

Jan Arve Haugan, Styreleder Møteleder

Kevin James Wright, Styremedlem

Paul Asbjørn Hammervold Myrvang, Styremedlem

Linn-Hege Lyngby Eliassen, Styremedlem

Åge Haukaas, Varamedlem

Randi Bretteville, Varamedlem

Sak nr 20210012 Spørreundersøkelse desember 2020 Rapport (Utkast)

•Spørreundersøkelsen ble lagt ut som en del av julehilsen på Facebook, Hjemmesiden og i USBL portalen til sameierne 21.12.2020
•26.12.20 ble det sendt en e-post fra USBL portalen til 71 registrerte e-post adresser knyttet til de forskjellige enhetene.
•Noen enheter har registrert to e-post adresser, mens noen har registrert en e-post for fakturering.
•Noen av leilighetene i sameiet er registrert på en bedrift.
•31.12.20 ble det lagt ut en kort melding på hjemmesiden som minnet om spørreundersøkelsen og en link var lagt inn.
•Undersøkelsen ble lukket 6.1.21.

•Da undersøkelsen ble lukket var det registret 56 svar.
•Det var registrert 16 forslag til styret i kommentarboksen.
•Av 56 svar så var det en gruppe svar som var lagt inn fra samme IP-adresse to, tre og fire ganger relativt tett etter hverandre.
•Undersøkelsen var ikke lagt ut med noen form for begrensinger - det var mulig å svare flere ganger fra samme enhet.
•En spørreundersøkelse er ikke en avstemning om hva sameierne vil prioritere.
•I hht. vedtektene har en enhet to stemmer på årsmøtet.
19 % (11) av svarene var tilnærmet kopi av tidligere svar fra samme IP-adresse. (Se unike svar i analysen)

Vedtak:
Spørreundersøkelsen fikk god svarprosent - 56 svar.

Svarene gir styret relevante signaler på hva vi bør jobbe med.

Rapporten er gjennomgått i styret og legges rapporten ut til informasjon til alle i sameiet på USBL-portalen.

Det er ikke ønskelig at rapporten er tilgjengelig for andre enn de som sameiere i sameiet.
Vedtatt, 4 mot 0 stemmer

Sak nr 20210013 Oppgradering av atriet

Forslag til presentasjon ligger vedlagt, til drøfting

Kommentar:

Bildene som er laget ferdig av Linn Hege legges inn som underlag for beslutning til det ekstraordinære årsmøtet som planlegges i februar. Det legges opp til at vi får en godkjenning fra sameierne og at vi kan komme i gang i år, helst allerede i mars.

Forslag til neste steg:

1) Invitere leverandøren som har priset tilbudet (Bego og Stocretek) og sjekke om de bekrefter pris og plan. (vedståelse?)

2) Invitere to andre leverandører og be om et tilbud fra hver av dem (eksempelvis: TOMA og Steen&Lund og Skaaret) før vi konkluderer på hvem som som kan gjøre det.

3) Bestillingen skjer kun etter at vi har vurdert alternative priser og gjennomføringsplaner og med basis i et positivt vedtak i det ekstraordinære årsmøtet.

Følges opp i neste møte.
Tatt til orientering

Sak nr 20210014 Ekstraordinært årsmøte

Saker:

SAK 1 - Nedsetting av kontrollgruppe

SAK 2 - Oppdatering av vedtekter
Se vedlagt nytt forslag til vedtekter

SAK 3 - Oppgradering av atriet

SAK 4 - Prosjekt Badstu

Kommentar:
Vedtekten er klargjort til å legges ut til det ekstraordinære årsmøtet.

Tatt til orientering

Sak nr 20210015 Vedtekter

Pkt 2 i vedtektene

Det har vært diskusjon om korte (ex airbnb) utleier også skal meldes skriftlig.

Forslaget var utleie over 30 dager.

«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.»

Vedlegg kommer

Vedlagt info fra maren i fjor... Nå har vel lovreglene blitt vedtatt

En ting om vedtektene: Fordi det kommer nye lovregler om korttidsutleie snart (de er nå vedtatt i stortinget), så foreslår jeg at dere lar punkt 2-1 stå som det gjør inntil videre, så slipper dere å ha den samme diskusjonen flere ganger.

Det er 90 dagers korttidsutleie i loven

DEtte bør inn i vedtektene, samt også informasjon om ro og orden, samme tekst som står i husordensreglene

Vedtekter og husordensregler bør mulig oversettes til engelsk.

Tatt til orientering

Sak Prosjekt Badstu

Sameiet har et egnet lokale hvor det er mulighet til å bygge badstu. Lokalet benyttes i dag som bordtennis rom og golf putting, men svært få benytter seg av dette tilbudet.

Lokalet har nærhet til sjøen, samt at det er et stort pluss å ha en badstu i forbindelse med trenings studioet vårt.

Kevin og Åge innhenter pris på ombyggingen slik at vi kan behandle prosjektet i styret før en eventuell innkalling til ekstraordinært årsmøte

Utsatt

Sak nr 20210016 Aksjoner fra siste møte - status

Se lenke

Kommentar:
Alle må selv legge inn aksjoner og kvittere ut fortløpende.

Tatt til orientering

Sak Eventuelt

Arbeidsprosesser i styret for å verifisere fakturaer før betalingsfristen.

Paul sjekker hva som er galt med SMS-varslingen

Jan A informerte om at han hadde gjennomført vernerunde 26/1.

Vi ble enige om å holde treningsrommet åpent med de smittevernreglene som gjelder. Vår vurdering er at brukerne i stor grad overholder disse.

Utsatt

Jan Arve Haugan, Styreleder

Linn-Hege Lyngby Eliassen, Styremedlem

Paul Asbjørn Hammervold Myrvang, Styremedlem

Kevin James Wright, Styremedlem

Styremøte 26. januar 2021 den 26.01.2021 for Sørenga 5 sameie.

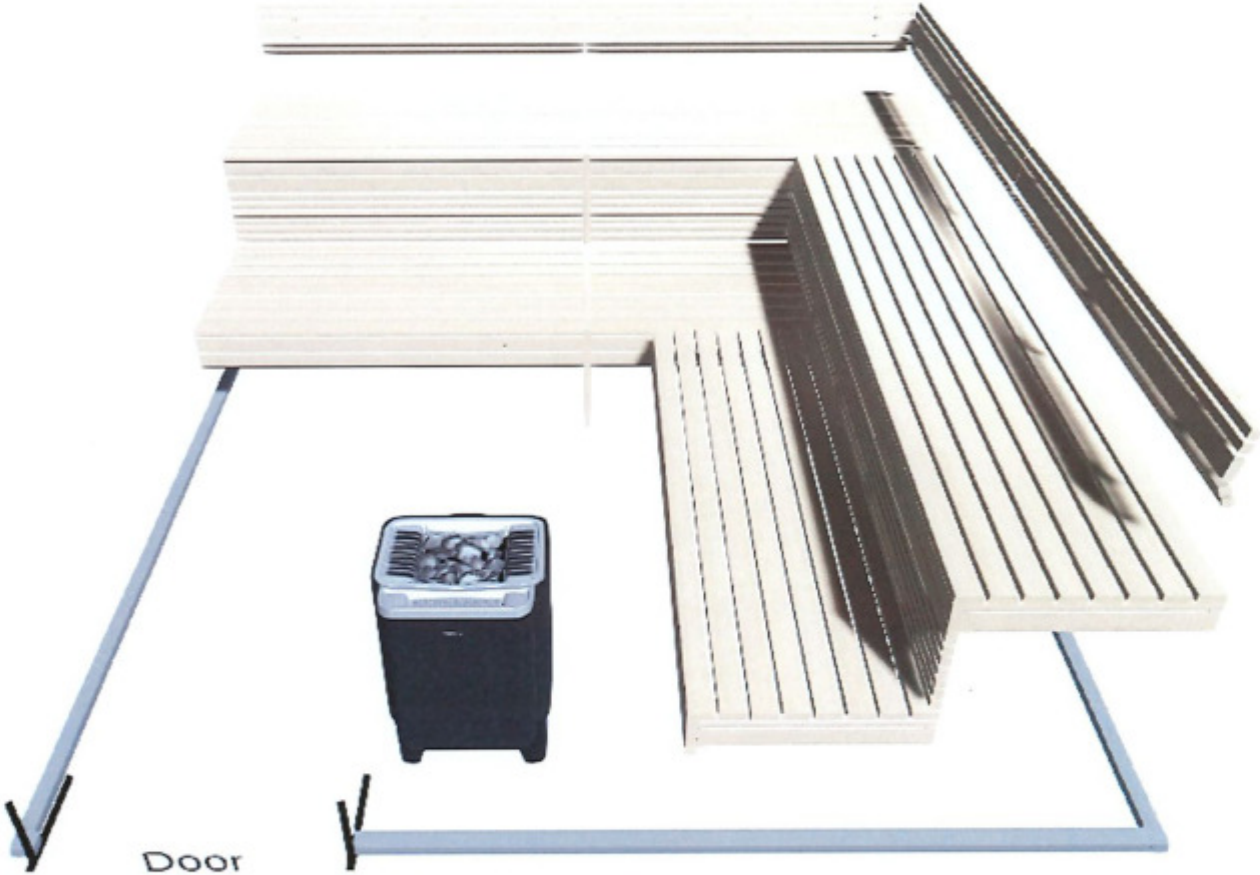
Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sørenga 5 sameie

Styreleder	Jan Arve Haugan (sign.)	11.02.2021
Styremedlem	Linn-Hege Lyngby Eliassen (sign.)	06.04.2021
Styremedlem	Kevin James Wright (sign.)	18.02.2021
Styremedlem	Paul Asbjørn Hammervold Myrvang (sign.)	03.05.2021

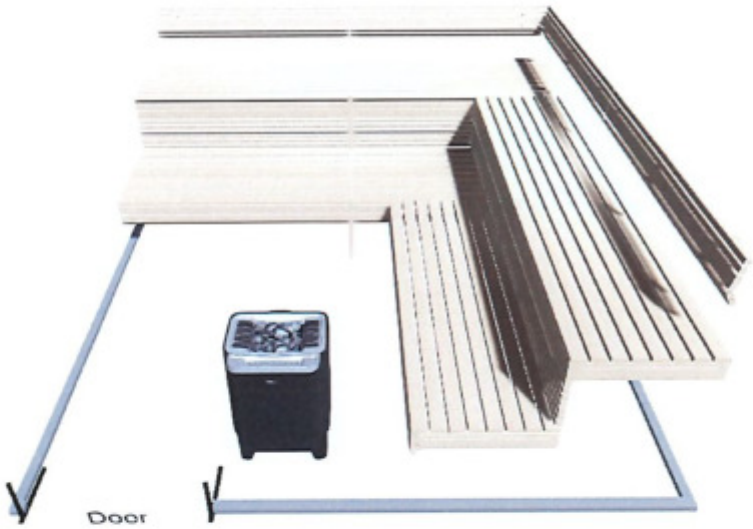
Configuration ID:
0c18a555-a1a4-11eb-8c60-005056b75806

Customer Ref.	Web_nr.	Contact
	???	



TYLÖHELO	Article No. 3243	Page 1 (3)	Scale 1:20
	Drawn by AA	Date 2021-04-20	

Configuration ID:
0c18a555-a1a4-11eb-8c60-005056b75806



BENCH 1	
Bench	598 x 2792 mm with skirt
Type	Classic
Material	Aspen
Height	872 mm
Front type	Straight front
Backrest	2682 mm Slim with lighting
Split Support Count	1 pcs
BENCH 2	
Bench	598 x 2158 mm with skirt
Type	Classic
Material	Aspen
Height	872 mm
Front type	Straight front
Backrest	2646 mm Slim with lighting
BENCH 3	
Bench	598 x 2792 mm
Type	Classic
Material	Aspen
Height	472 mm
Front type	Straight front
Split Support Count	1 pcs
BENCH 4	
Bench	598 x 1560 mm
Type	Classic
Material	Aspen
Height	472 mm
Front type	Straight front

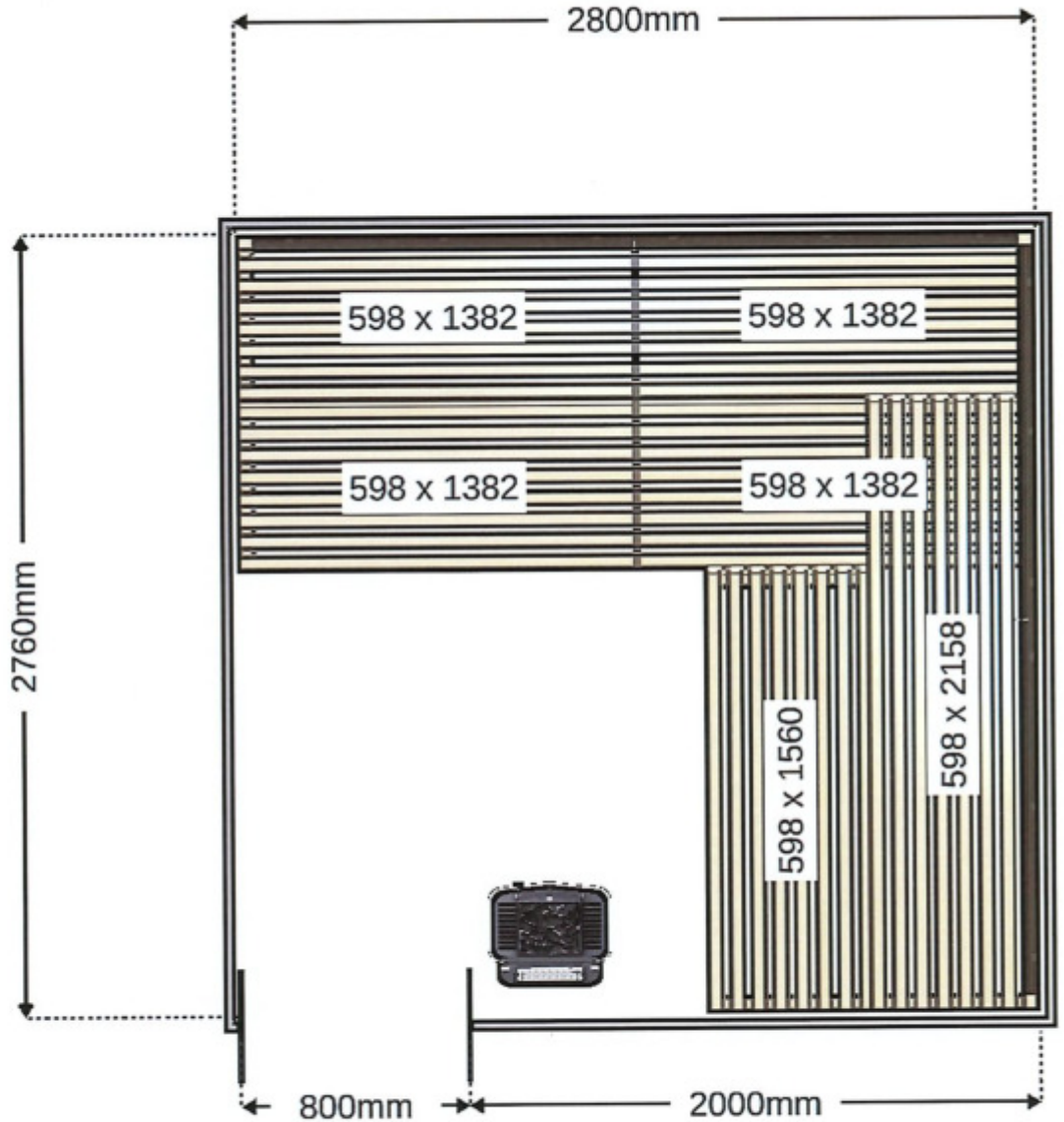
Customer Ref.	Index	Contact
	333	

SIZE	
Inner width	2800 mm
Inner depth	2760 mm
Inner height	2144 mm
Inside volume	16.57 m³
Inside volume incl. glass	16.57 m³
HEATER	
Heater	SENSE COMBI 10 ELITE

TYLÖHELO

Article No.	3243	Page	2 (3)	Scale	1:20
Drawn by	AA	Date	2021-04-20		

Configuration ID:
0c18a555-a1a4-11eb-8c60-005056b75806



FRONT

TYLÖHELO	Article No. 3243	Page 3 (3)	Scale 1:10
	Drawn by AA	Date 2021-04-20	

Til: USBL v/Ane Bergseth

Fra: Sørenga 5, valgkomiteen v/Kirsti & Nina

Dato: 12.03.2024

Innstilling til Sørenga 5 styreverv fra 2024/2025/2026.

Valgkomiteen har bestått av Kirsti Dolva og Nina B. A. Figenschow. Arbeidet startet i slutten av januar og vi har hatt jevnlige møter fram til vi nå har konkludert på vår innstilling. Prosessen har vært konstruktiv og målrettet, med fysiske og digitale møter, sms og epost-kommunikasjon med sameiere.

Valgkomiteen har denne gangen lagt vekt på god kontinuitet i styret for å sikre at kunnskap og kompetanse om pågående arbeidsoppgaver blir videreført og fulgt opp.

Vår innstilling er som følger:

STYRELEDER - gjenvelges for 2 år fra 2024 - 2026
Even Olafsen

STYREMEDLEM - gjenvelges for 2 år fra 2024 - 2026
Atle Øby

STYREMEDLEM - ikke på valg. Sitter til 2025.
Grete Faremo

STYREMEDLEM - ikke på valg. Sitter til 2025.
Eirik Nareid Omre

STYREMEDLEM - velges for 2 år fra 2024 – 2026.
Cecilia Hertzberg

VARAMEDLEM - velges for 1 år – til 2025.
Hans Petter Johnsen

VARAMEDLEM - velges for 1 år – til 2025.
Hong Xu

VALGKOMITE
Kirsti Margrethe Dolva - velges for 1 år – 2025.
Arne-Jørg Selen - velges for 2 år - 2026

Valgkomiteen har avklart med de som stiller til valg.

Valgkomiteen ønsker å takke de som går av for utvist innsats:

Styremedlem som går av etter to år – **Guri Pors Johannessen**

Varamedlem som går av etter to år – **Lars Loraas**

Medlem i valgkomiteen som går av etter to år – **Nina B. A. Figenschow**

Kort personinformasjon om valgkomiteens innstilling:

STYRET:

Even Olafsen: Flyttet til Sørenga 130 sommeren 2016. Utdannet maskin ingeniør. Har jobbet mot industri, marine olje og gass siden 1983.Ansatt i dag som daglig leder for Ellingsen Indutech AS. Har tidligere erfaring med vel arbeid. På fritiden er det skog og jakt som gjelder.

Atle Øby: jobber i Ringnes AS som Finance Business Partner, og er utdannet siviløkonom. Har arbeidserfaring innen økonomi, logistikk, diverse prosjekter og forbedringsarbeid. Liker veldig godt å benytte meg av ulike friluftsaktiviteter som sjøen byr på her ved Sørenga. Bor i oppgang 136.

Grete Faremo: Flyttet hjem fra Danmark til Sørenga i 2022, etter flere år som FN leder. Magne og jeg har hatt leilighet i Sameiet fra 2015. Jeg har bred bakgrunn fra både offentlig og privat sektor foruten politikk både her hjemme og ute. Lista over styreverv har gjennom årene blitt lang.

Eirik Nareid Omre: Profesjonelt jobber jeg i finans der fokus ligger på industrielle selskap, og jeg har en bakgrunn innen matematikk og statistikk. Opprinnelig fra Trondheim, men har tilbragt mye tid i utlandet, blant annet i Danmark, USA og Singapore. Han har bodd på Sørenga et par år nå (i leilighet #211) og ser frem til å bidra til sameiet fremover gjennom å være en del av styret.

Cecilia Hertzberg: jobber i Fraktal. Jeg har bodd i sameiet vårt siden bygget var nytt, og storkoser meg. Jeg har tidligere sittet som varamedlem i styret, og i valgkomiteen, og er nå motivert for å gjøre en jobb som styremedlem. Bor i oppgang 136.

Hans Petter Johnsen: Gift med Giske og har to barn. Flyttet inn her i 2018. Jobbet i Ford i 43 år, som alt fra læregutt til daglig leder. Nyter nå livet som AFP'er. Trives ute, like mye på fjellet som ved sjøen. Har hytte på Bleikøya, Blefjell og Spania, som frekventeres jevnlig. Viktigst av alt; vi har funnet drømmestedet å bo, med fantastisk beliggenhet og gode naboer!

Hong Xu: Bor i 130 med samboer. Er utdannet samfunnsøkonom, og har de siste årene jobbet i Avinor med ansvar for håndtering av rente- og valutarisiko, kraft og forsikring. Jeg er over gjennomsnittet interessert i makroøkonomi, løping, mat og drikke og aktiv bruker av treningsrommet på vinterstid.

VALGKOMITE:

Kirsti Margrethe Dolva: Bor i 132 sammen med Per Magne og 2 katter. Av utdannelse er jeg lege med lang erfaring fra både sykehus og almenpraksis, men er nå pensjonist. Jeg er engasjert i øyehelse og er opptatt av de svakere stilte og da spesielt i Kenya via Right to Sight, Norge.

Arne-Jørg Selen: «Urinnvåner» i 136 og fortsatt gift med min første kone -Anne Birgitte. Utdannet innen jus (advokat) og økonomi (MBA). Mest pensjonist, og livsnyter i Spania og Hemsedal, men fortsatt advokat med konsulentvirksomhet.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sørenga 5 sameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - DNT lokalet på Sørenga

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sørenga 5 sameie onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - DNT lokalet 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: Nina Figenschow

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 22
Antall fremlagte fullmakter: 42
Totalt: 64

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vi tar ikke styrehonorar for siste år grunnet sameiets økonomi.

Benkeforslag kr 200 000,-. Styret takker nei til honorar. Ikke vedtatt.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 0,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Etablering av badstue

Forslagstiller Kevin Wright

Jeg ønsker å ta opp et spennende forslag til beslutning på årets generalforsamling. Forslaget går ut på å etablere en badstue i sameiet vårt. Badstue er svært populært for tiden og mange ønsker en badstue som kan brukes i kombinasjon med det flotte sjøbadet vårt. Formålet med badstuen er å forbedre fellesskapsfølelsen og øke verdien i sameiet, samtidig som vi tilbyr en ekstra fasilitet for våre beboere og utnytter ubenyttet areal. I henhold til styrevedtak 26.01 2021 ble det besluttet å innhente tilbud og tillatelser for etablering av badstue. Vi har nå alt klart og etableringen er godkjent av plan og bygg samt Bydel Gamle Oslo

Historisk har sameie 5 vært flinke til å skape merverdi for sameiet. Som eksempel har sameiet innredet takterrassen med møbler, toalett og beplantning, laget komplett treningsstudio med toalett i ubenyttede arealer i kjelleren og betydelig oppgradert atriumet. Finansieringen av dette har vært mulig fordi styret ikke har tatt ut styrehonorar, samt god støtte fra USBL miljøfond. Sameiet har et tilgjengelig areal på ca 20 m2 på kaiplan i nr 130. Det er ønskelig å utnytte dette arealet til en badstue med dusj, garderobe og toalett.

Badstue er kjent for å ha flere helsemessige fordeler, inkludert avslapning, økt sirkulasjon, og forbedret velvære. I tillegg til helsemessige fordeler kan en badstue også fungere som et sosialt samlingssted for sameiets beboere. Det kan være et sted hvor man kan møtes, slappe av og styrke båndene i sameiet.

Fordeler med å etablere en Badstue:

Helsefordeler: Som nevnt tidligere, kan en badstue bidra til å forbedre helsen og velværet til beboerne. Dette kan være spesielt gunstig i kalde vintermåneder og en perfekt kombinasjon med bruk av treningsstudioet og sjøbadet, året rundt.

Sosialt Fellesskap: En badstue kan fungere som et samlingssted hvor beboere kan møtes

og

sosialisere seg. Dette kan bidra til å styrke fellesskapsfølelsen i sameiet. I tillegg vil det være mulig å booke badstuen til privat bruk i begrensede tidsperioder.

Verdiøkning: Badstuen vil øke verdien av leilighetene i sameiet. Etterspørselen etter boliger med slike fasiliteter som vi har etablert i sameiet vårt, er attraktivt for beboerne og potensielle kjøpere.

Differensiering: Et sameie med en badstue skiller seg positivt ut fra andre sameier i området. Dette kan tiltrekke seg interesserte kjøpere og styrke sameiets omdømme.

Forslag til bygging, drift og finansiering:
Bygging:

Tidligere styremedlemmer og undertegnede har arbeidet med dette prosjektet i 2 år. Prosjektet er tegnet ut og godkjent av PBE. Godkjennelsen løper ut i februar 2025, derfor er det viktig å fatte beslutningen om bygging nå.

Vedlagt følger tegninger av badstuen med garderobe, ett toalett og 2 dusjer.

Det er innhentet to tilbud på bygging av badstuen, hvor det laveste tilbudet er på NOK 480000 ink mva.

Det er i tillegg søkt om støtte fra USBL miljøfond på 50 % av bygge kostnadene. Svar på søknaden vil foreligge i slutten av juni 2024. Det er ønskelig at badstuen bygges uavhengig av støtten fra USBL

Dersom en oppnår støtte fra USBL miljøfond vil kostnaden for sameiet være NOK 240000 ved en entreprisekost på NOK 450000.

Drift: Driften av badstuen skal være selvfinansierende, ved at beboerne betaler en avgift hver gang de benytter badstuen. Avgiften vil være iht. driftskostnadene, herunder strøm, renhold og evt. vedlikehold. Badstuen skal kunne bookes via sameiets hjemmesider til enkelte tider hvor man har badstuen eksklusivt. Øvrig tid, vil badstuen være tilgjengelig for alle beboere.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Vedtatt med 49 stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Even Olafsen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Atle Øby for 2 år.

Valgt ble: Cecilia Hertzberg for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Hans-Petter Johnsen for 1 år.

Valgt ble: Hong Xu for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Arne-Jørg Selen

/s/Ane Bergseth /s/Nina Figenschow

Møteleder Protokollfører

VEDTEKTER

for

Sørenga 5 Sameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 4. juli 2014, endret på årsmøtet 07.05.2019, sist endret på årsmøte den 7. mai 2021.

1 Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sørenga 5 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 17. juni 2015.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel

Sameiet består av 59 boligseksjoner samt 4 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 234 bnr. 107 i Oslo kommune. Seksjon 60 til og med 63 er regulert til næringsformål, seksjon 1 til og med seksjon 59 er regulert til boligformål. Adresse iht. til adressevedtak fra Oslo kommune er Sørengkaia 122-146, 0194 Oslo.

Sameiet disponerer videre gangareal for adkomst til parkeringsanlegg, boder, ventilasjon mv under eiendommen gnr 234, bnr 113 i henhold til tinglyst erklæring. Disse arealene skal behandles som om de inngår i fellesarealene på eiendommen, og vedtektenes bestemmelser gjelder tilsvarende hva gjelder disse arealene.

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. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken bygger på BRA for bruksenhetens hoveddel.

Hver boligseksjon har bruksrett til minst en bod.

Seksjonseiere som har ervervet bruksrett til p-plass i et garasjesameie på Sørenga vil bli bundet av egne vedtekter for garasjesameiet.

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 langtidsutleie 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.

2-2 referanse til Eierseksjonsloven § 23.Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.
Første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjel

2-3 referanse til Eierseksjonsloven § 24.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

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. Næringsseksjonene har rett til bruk av areal på gnr 234, bnr 113 og kommunalt eid areal på gnr 234, bnr 82 utenfor næringsseksjonene som serveringsareal. 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. Herunder har næringsseksjonene rett til å føre kanaler for ventilasjon og kjøling gjennom eiendommens fellesarealer og frem til egen seksjon.

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 årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

Virksomheten i næringsseksjonene kan ha åpningstid i henhold til de enhver tid gjeldende regler for åpning som gjelder for virksomheten, herunder serveringstider, i Oslo Kommune.

(4) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 3-1 (5) og 3-1 (6).

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

(6) Næringsseksjonene skal ha rett til å bruke fasade og inngangspartier som omslutter næringsseksjonene.

(7) 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 årsmøtet. Tørking av klær eller lagring på terrasser/balkonger/utearealer er ikke tillatt med mindre sameiet bestemmer noe annet.

(8) 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 vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra 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.

(9) Renovasjon for boligene ivaretas av nedsenket containeranlegg lokalisert i tverrgate på gnr 234 bnr 113. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat innenfor næringsseksjonene.

(10) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

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

3-2 Bevaring av skillevegger m.v.

Det er ikke tillatt å lage åpninger av noen art i skilleveggene (betongveggene) mellom seksjoner. Bærevegger av betong kan heller ikke åpnes eller tas ned. Dersom det lages åpninger av noen art i bærevegger, skal eieren av den seksjonen åpningen lages fra være ansvarlig for enhver konsekvens dette måtte ha for bygget, eiere av andre seksjoner i bygget og omgivelsene for øvrig. Ansvaret er ikke begrenset, og eventuelt ansvarsbeløp kan kreves dekket inn gjennom salg av de(n) aktuelle seksjonen(e).

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

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, radiatorer, 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, radiatorer, 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) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(8) 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 sameiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Ved innkjøp av vaktmestertjenester o.l. skal det søkes å oppnå god kvalitet til konkurransedyktig pris i markedet.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner, inkludert varmesentral med felles føringer, 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 videre utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

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

(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 sameiet, 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, jf. punkt 3-2.

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 prinsipper som fremgår av dette punkt 5-1. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener den ene næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

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

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

(1) <u>Hver av eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon</u>
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel,
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold 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 næringsseksjonene, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) <u>Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader</u>

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold 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 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 boligdelen.

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

(3) <u>Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle sameierne</u>

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Kostnader til daglig drift og renhold av utearealer
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene, jf dog avsnitt (4) nedenfor

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

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

(4) <u>Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte</u>

- 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.

(5) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes innen 30. juni påfølgende år. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet tilsvarer 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. 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 én styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil fem varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

(4) Sameie 5 skal ha en representant i felles sameiet for Sørengas fellesområde fra og med årsmøtet i 2021. Representanten for Fellessameiet velges av styret blant de som er valgt til styret.

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 årsmøtet. 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 tjue 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 styreleder og styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet 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 60 har to (2) stemmer, seksjon 61 har 15 stemmer, seksjon 62 har to (2) stemmer og seksjon 63 har to (2) stemmer.

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

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av sameiets faste eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) endring av vedtektene.

(5) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltakene etter i avsnittet over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

(6) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak om oppløsning av sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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 eierseksjonsloven §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, 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 Drift av fellesarealer for hele Sørenga

Fellesfunksjoner (bolig, næring, park, m.v.) og eiendom i felles eie eller bruk på Sørenga organiseres i et fellessameie eller huseierforening. Samtlige eierseksjonssameier på Sørenga er forpliktet til å være medeier i dette fellessameiet eller huseierforening med dets vedtekter. Styret skal representere sameiet i fellessameiet 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 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

HUSORDENSREGLER

Oppdatert 26.04.2023

Sørenga 5 sameie HUSORDENSREGLER

§1 Innledning

Sørenga 5 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.

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 til styret@sorenga.com, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen syv dager, med kopi til klager.

§2 Bruk av leilighet og lokaler

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

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

Skal det arrangeres selskap i leiligheten, lokalene 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.

§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.

Fotballsparking og lignede aktiviteter i atriumet er ikke tillatt.

§6 Søppel

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

§7 Felles takterrasse

Sameiets takterrasse skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring vil ansvarlig bli belastet med rengjøringskostnaden. Det henvises for øvrig til egne regler for takterrassen.

§8 Endringer av «fasaden»

Ved endring av «fasaden» som for eksempel solavskjermingsprodukter og lignende skal styret kontaktes for avklaring av hva som er tillatte endringer.

§9 Sykkel- og kajakkrom

Sykkel- og kajakkrom har egne bestemmelser (?)

§10 Dyrehold

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

1. b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på Sameiets område.

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

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

1. 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FELIX ARKITEKTER AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 14.05.2018

Deres ref.: Øystein Mangset | Vår ref.: 201202363-90 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Erlend Borka Kloster-Jensen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRENGKAIA 122 - 144	Eiendom:	234/107/0/0
Tiltakshaver:	SØRENGA UTVIKLING KS	Adresse:	Sørengautstikkeren, 0150 OSLO
Søker:	FELIX ARKITEKTER AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Sørengkaia 122 - 144

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for nytt bygg for bolig og arealer for næring Sørengkaia 122 – 144 mottatt 27.04.2018. Det er nå søkt om ferdigattest for hele tiltakt, inklusive 0. og 1. plan. Opprinnelig søknad om ferdigattest av 04.10.2016 kunne ikke behandles da den ikke inkluderte 0. og 1. plan.

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 201202363			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart		25.05.2011	1/45
Situasjonsplan	D-02	11.02.2013	24/5
Plan U1 utvidet	E-01a	11.02.2013	24/6
Plan 07	17-A-P-20-07-201	10.03.2014	55/10
Plan 0 etasje	17 A P 20 00 201	16.05.2014	57/4
Plan 1 etasje	17 A P 20 01 201	16.05.2014	57/5
Plan 2 etasje	17 A P 20 02 201	16.05.2014	57/6
Plan 3 etasje	17 A P 20 03 201	16.05.2014	57/7
Plan 4 etasje	17 A P 20 04 201	16.05.2014	57/8
Plan 5 etasje	17 A P 20 05 201	16.05.2014	57/9
Plan 6 etasje	17 A P 20 06 201	16.05.2014	57/10
Snitt mot akse 7	17 A S 41 7 201	16.05.2014	57/11
Fasade nordvest	17 A F 40 NV 201	16.05.2014	57/12
Fasade nordøst	17 A F 40 NØ 201	16.05.2014	57/13

Fasade sørvest	17 A F 40 SV 201	16.05.2014	57/14
Fasade sørøst	17 A F 40 SØ 201	16.05.2014	57/15
Fasade sørøst	rev. 4	10.02.2015	67/4

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Klagefristen er tre uker

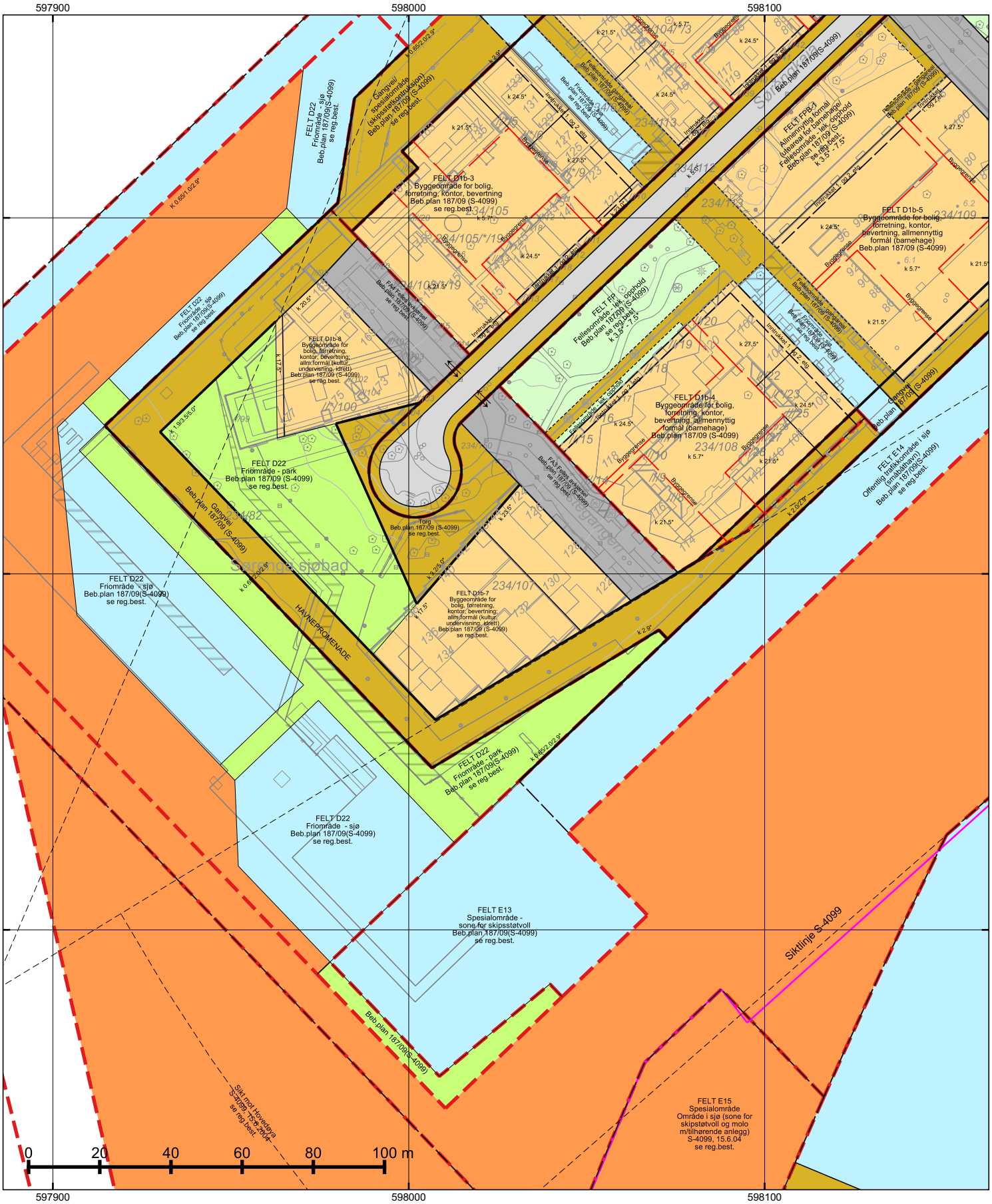
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling Fjordbyen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.05.2018 av:

Erlend Borka Kloster-Jensen - saksbehandler
Anne Torill Halse - fungerende enhetsleder

Kopi til:
SØRENGA UTVIKLING KS, Sørengautstikkeren, 0150 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

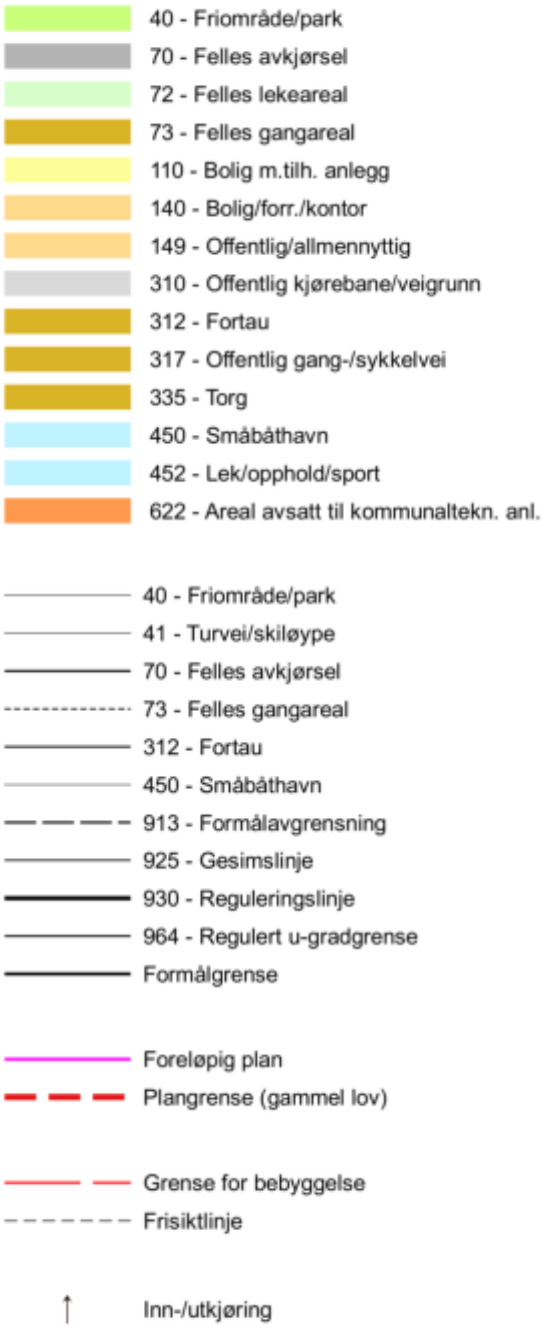
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327884/ 86507673
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005564
Adresse: SØRENGKAIA 136
Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/107

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

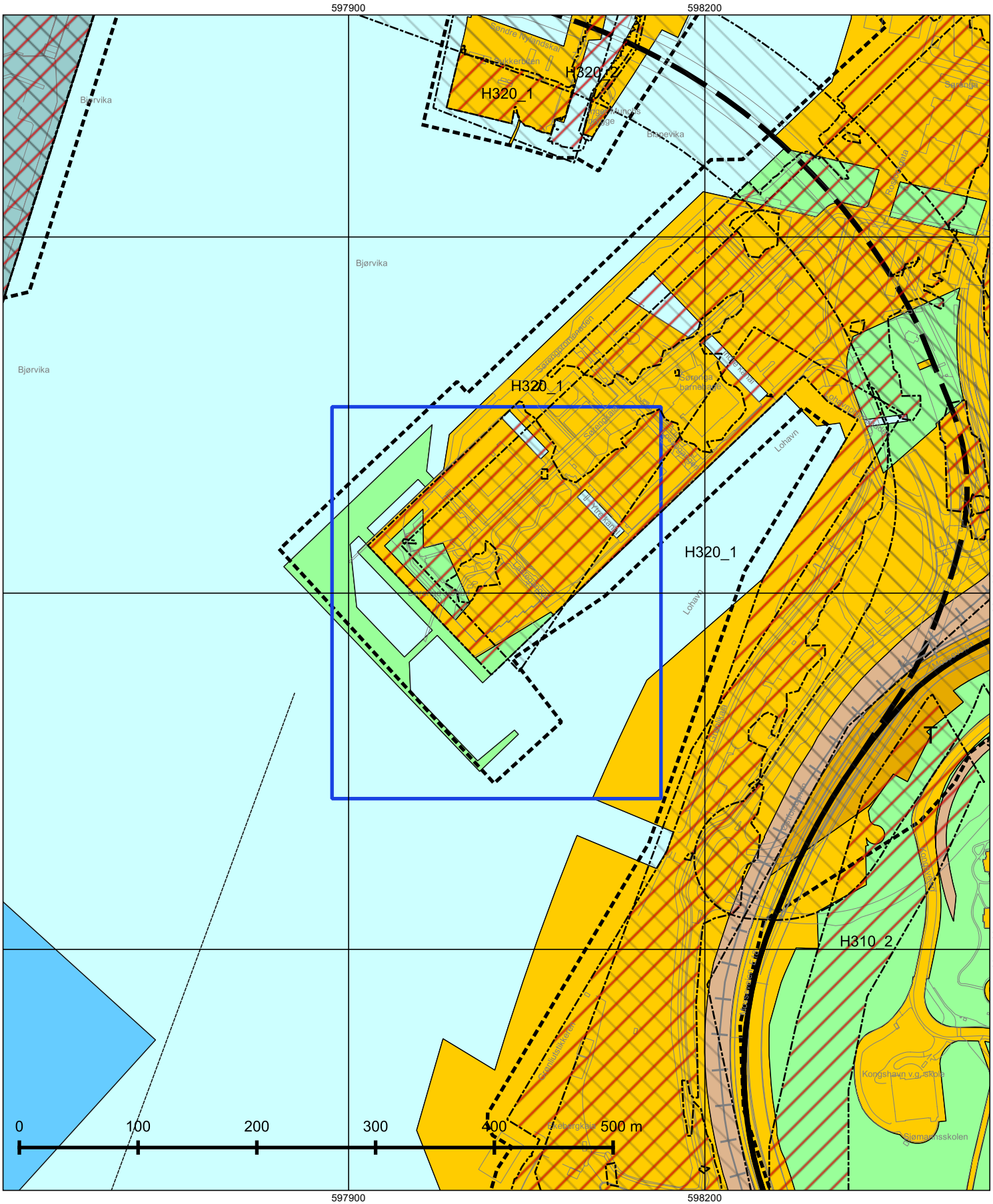
Naturmangfold

– 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: 327884/ 86507673
Adresse: SØRENGKAIA 136
Gnr/Bnr: 234/107

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005564
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327884/86507673
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005564

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

S-4099

Bjørvika - Bispevika - Lohavn. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.06.2004

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 200100321

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V090207, 15107, V200907, 18709, 5808, V081106, V180606, V301006N3, 200805957

Dokumentet består av 18 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

Se sak 187/09 – 26.08.2009 – 18709.doc. Sørengutstikkeren. Bebyggelsesplan med Reguleringsbestemmelser.

Se sak 58/08 – 12.03.2008 – 5808.doc. Bebyggelsesplan for Stasjonsallmenningen – søndre del med bestemmelser.

Se sak 151/07 – 28.08.2007 – 15107.doc. Bebyggelsesplan med indre vesentlig reguleringsendring med bestemmelser for AKERSELVALLMENNINGEN.

Se Vedt. 15.05.2008 – V150508.doc. Mindre vesentlig reguleringsendring med bestemmelser for Østre Tangent.

Se endring av §§ 2, 5.7f, 11.5 d til i, 13.4 og 13.5 i vedtak 30.10.06N3 om mindre vesentlig endring av S-4099. Østre tangent nord for OSLO S. (V301006N3.doc)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BJØRVIKA - BISPEVIKA - LOHAVN

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IEP 02005-1 og IEP 02005-2 datert 23.09.2002, revidert 24.03.2003, 21.05.2003 og 15.09.2003

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

- byggeområde: forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn), garasjeanlegg (A8, A9, A13, A14, D6, D12)
- byggeområde: forretning, bevertning, allmennyttigformål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn), garasjeanlegg (A1, A2, A3, A6, A7, A10, A11)
- byggeområde: boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn) og garasjeanlegg (A4, A5, B1, B2, B3, B4, B7, B8a, B8b, B9, B10, B11, B12, B13, D5, D7, D8, D9)
- byggeområde: kontor, forretning og bevertning (Havnelageret A12)
- byggeområde: offentlig bygning (museum, opplevelsessenter) og allmennyttig formål (kultur) (C1, C9, C10)
- byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum), boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett) og garasjeanlegg (C6)
- byggeområde: offentlig bygning (skole) og allmennyttig formål (skole) (D2)
- byggeområde: allmennyttige formål (akvarium, kultur) (B5, B14)
- offentlig trafikkområde: vei/gate, parkering, ventilasjonstårn, fortau, gatetun torg, gangbru, annet fotgjengerareal, annet veiareal, kollektivfelt, trikk, jernbane, sykkelfelt, offentlig trafikkområde i sjø, offentlig trafikkområde i sjø (småbåthavn, kai for passasjerbåter)
- friområde: park, vann/sjø
- spesialområde: bevaring (i kombinasjon med andre formål), område for taubane med endestasjon (uten feltnummer), område i sjø (sone for kulturbåter/gjestehavn), område i sjø (sone for skipstøtvoll og molo med tilhørende anlegg)
- fellesområde: felles avkjørsel
- kombinerte formål:
  byggeområde: forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn), garasjeanlegg (D14) / friområde: vann/sjø
  byggeområde: boliger med tilhørende anlegg (D10, D11) / friområde: vann/sjø
  byggeområde: allmennyttige formål (akvarium, kultur) / friområde: vann/sjø,
  byggeområde: allmennyttig formål (akvarium, kultur) / offentlig trafikkområde: annet fotgjengerareal,
  byggeområde: bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg, småbåthavn) / offentlig trafikkområde: vei/gate, parkering, fortau, gatetun, torg, garasjeanlegg / friområde: vann/sjø
  byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) / friområde: museumspark
  byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) / offentlig trafikkområde: jernbane, kollektivgate
  byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) / bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett), garasjeanlegg
  byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum), bolig, forretning, kontor,

hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett), garasjeanlegg / offentlig trafikkområde: jernbane
byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) / offentlig trafikkområde: gate, gang/-sykkelvei, fortau byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) / offentlig trafikkområde: gate, gang/-sykkelvei, fortau, jernbane
byggeområde: offentlig bygning (skole) / allmennyttige formål (skole)
byggeområde: forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttige formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg, småbåthavn), garasjeanlegg / offentlig trafikkområde: gatetun friområde: park / friområde: sjø
offentlig trafikkområde: vei/gate, parkering, fortau, gatetun, torg, annet veiareal / friområde: park
offentlig trafikkområde: vei/gate, gangbro / friområde: sjø
offentlig trafikkområde: vei/gate, fortau / friområde: sjø

- område regulert i tidsrekkefølge:
  1 offentlig trafikkområde: jernbane / 2 byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum), forretning, kontor, bolig, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett), garasjeanlegg
  1 offentlig trafikkområde: offentlig trafikkområde i sjø (kai for passasjerbåter) / 2 offentlig trafikkområde: offentlig trafikkområde i sjø (kai for passasjerbåter (hevet fjordbunn))
  1 riggområde for veianlegg / 2 offentlig trafikkområde: gate, kollektivgate/-felt, fortau, sykkelfelt, annet veiareal, jernbane
  1 offentlig trafikkområde: annet veiareal / 2 offentlig trafikkområde: fortau
  1 riggområde for veianlegg / 2 offentlig trafikkområde: jernbane

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Arealer for E18 mellom Festningstunnelen og Ekebergtunnelen

De arealene innenfor planområdet som er satt av til E18-tunnelanlegget under fjorden og i fjell, undersjøiske anlegg for vern mot skipspåstøt samt deponi for forurensede og rene masser i vedtatt reguleringsplan for E18 mellom Festningstunnelen og Ekebergtunnelen (sak nr. 210, dato: 18.06.2003), opprettholdes.

3.2 Rigg-, deponi- og anleggsområder for E18 mellom Festningstunnelen og Ekebergtunnelen

De arealene innenfor planområdet som er satt til rigg, deponier i sjø og på land, midlertidige veiomlegginger og omlegging av Østfoldbanen i anleggstiden i vedtatt reguleringsplan for E18 mellom Festningstunnelen og Ekebergtunnelen (sak nr. 210, dato: 18.06.2003), opprettholdes. Tidsrekkefølge 1 utgjør de formål som er angitt i reguleringsplanen for E18 mellom Festningstunnelen og Ekebergtunnelen. Tidsrekkefølge 2 utgjør de i denne planen angitte formål for de samme arealene.
Reguleringsformålene endres for reguleringsplanen for E18 mellom Festningstunnelen og Ekebergtunnelen senest ett år etter at veianlegget er ferdigstilt. Planmyndigheten kan tillate at rigg- og anleggsområdene helt eller delvis tas i bruk til andre formål før vei- og tunnelanlegget er gjennomført, under forutsetning av at det skjer etter samtykke fra framtidig eiendomsselskap for Bjørvika og Statens vegvesen, og at formålene er i samsvar med denne reguleringsplan.

3.3 Riggarealer med mer for vedtatt reguleringsplan for gnr. 207, bnr. 167 m.fl. (Operaen) S-3861 (17.10.2001)

De arealene innenfor planområdet som er satt av til rigg og omlegging av veisystemet og regulert til offentlig trafikkområde og områder regulert i tidsrekkefølge i vedtatt reguleringsplan S-3861, opprettholdes. Tidsrekkefølge 1 utgjør de angitte formål angitt i vedtatt i S-3861. Tidsrekkefølge 2 utgjør de i denne planen angitte formål for de samme arealene.

Reguleringsformålene endres så snart ferdigattest for operabygget foreligger. For området regulert til offentlig trafikkformål endres formålet når en fullverdig atkomst er sikret på annen måte.

I riggarealet sør for operabygget kan riggformålet forlenges utover denne tid dersom disse arealene kan være til nytte for Statens vegvesen ved gjennomføring av veianlegget for E18, dog ikke etter at veianlegget er tatt i bruk. Det skal være en minimumsavstand fra riggområdet til operaen på 40 meter dersom en slik overtakelse blir gjort gjeldende.

3.4 Forholdet til automatisk fredete kulturminner

Utenfor middelalderbyen (se "grense for fornminneområde" på reguleringskartet) er ikke undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 oppfylt og dispensasjon fra kulturminneloven ikke gitt jf.

Kml. §8, 4. ledd. Undersøkelsesplikten skal oppfylles i forbindelse med anleggsperioden jf. bestemmelsenes § 10 e. Inngrep i funn jf. kml. §3 krever vedtak om dispensasjon og vilkår behandlet etter kml. 8, 1. ledd for automatisk fredete kulturminner og kml. §14 for skipsfunn.

Områdene innenfor middelalderbyen er regulert til spesialområde bevaring og er behandlet i § 13.6, § 14.2 og § 15.7

§ 4. *Plankrav, dokumentasjonskrav og retningslinjer*

4.1 Plankrav

For alle byggefelt skal vedtatt bebyggelsesplan foreligge før ramme- eller deletillatelse kan gis. Unntatt fra kravet er feltene A12 og A13. Hver bebyggelsesplan skal minimum omfatte et helt byggefelt. Hver enkelt bebyggelsesplan skal omfatte naturlig tilliggende arealer som offentlige torg, plasser og annet fotgjengerareal, gatetun og friområder. Vedtatt bebyggelsesplan kreves likeledes for de fem sentrale byrommene Festningsallmenningen, Operaallmenningen, Akerselva, Stasjonsallmenningen og Loallmenningen samt Bispegata, "Bispekilen" og "Kongsbakken", som i størst mulig grad skal planlegges som helhetlige områder. Bebyggelsesplan for offentlige veier og gater kreves ikke, med unntak av de delene av anlegget som inngår i de fem allmenningene.
Oslo kommune kan bestemme at flere byggefelt knyttes sammen i én bebyggelsesplan.

Det skal i bebyggelsesplaner redegjøres for, og settes av nødvendige arealer til anlegg for kommunal infrastruktur som fjernvarme, vann, avløp, overvannshåndtering, evt. pumpestasjoner og øvrig ledningsnett. Redegjørelsen skal knyttes til en overordnet plan for håndtering av kommunal infrastruktur innenfor planområdet.

Krav til bebyggelsesplan for Universitetets kulturhistoriske museum er omtalt i § 14.1.

4.2 Dokumentasjonskrav

Bebyggelsesplaner skal dokumentere eller inneholde:

a) Hvordan aktuelle retningslinjer i overordnet miljøoppfølgingsprogram (jfr. Også § 9.1), designhåndbok og kulturoppfølgingsprogram er ivaretatt i bebyggelsesplanen.
b) Plankart, snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale.
c) Materiale som viser og redegjør for de av følgende punkter som er relevante:
    - Bygningers og anleggs lokalisering, utstrekning og utforming og overgang til tilgrensende bebyggelse
    - Kjøre- og gangatkomster
    - Kotehøyder og høydeforhold for de enkelte bygningsvolumer og anlegg
    - Fjernvirkning og landskapstilpasning samt siktforhold, solforhold og skyggevirkninger i nærområdet
    - Kotehøyder for dekker som slutter mot terreng, adkomster og inngangspartier i forhold til utearealets kotehøyder
    - Sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse, vann eller andre arealer
    - Kotehøyder, utforming, møblering, overflater, beplantning/vekstvilkår for offentlig tilgjengelige arealer, annet ubebygd areal samt kjøreareal og gater, gangareal, sykkelparkering og annen parkering
    - Fyllinger, utgravninger, forstøtningsmurer og terrengtilslutninger
    - Arealandel og plassering av ulike formål i felt som er regulert til kombinerte formål, samt plassering av underformål eller soner for ulik bruk/disponering
    - Tilrettelegging for mennesker med orienterings- og bevegelseshemming
    - Støy, luftkvalitet, annen forurensning og lokalklimatiske forhold
    - Plan for håndtering av rene og forurensede masser med forundersøkelser.
d) For sjøvendte byggefelt skal det gjennomføres en sikkerhetsanalyse for skipspåstøt og redegjøres for avbøtende tiltak. I den grad disse tiltakene gjøres lokalt skal disse inngå i bebyggelsesplanen.

4.3 Utforming

De fem sentrale byrommene (se § 4.1) samt Bispegata, "Bispekilen" og "Kongsbakken", havnepromenaden og Nyland allé skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplantning, lys og kunstnerisk utsmykking – i henhold til retningslinjer gitt i designhåndboken.

Bebyggelsen som grenser mot de nevnte byrommene skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til plassen og skal utformes slik at de bidrar til en klar, romlig avgrensning av byrommene.

Alle bygninger, by- og gaterom og anlegg skal utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

4.4 Designhåndboken
Dokumentet (datert 24.03.2003, vedlegg nr 1) er retningsgivende for utarbeidelse og behandling av bebyggelsesplaner og søknader om rammetillatelse. Dokumentet er ikke juridisk bindende.

4.5 Overordnet miljøoppfølgingsprogram
Dokumentet (datert 24.03.2003, vedlegg nr 2) er retningsgivende for utarbeidelse og behandling av bebyggelsesplaner og søknader om rammetillatelse. Dokumentet er ikke juridisk bindende. Det vises for øvrig til §9 Miljøhensyn.

4.6 Kulturoppfølgingsprogram
Dokumentet (datert 24.03.2003, vedlegg nr 3) er retningsgivende for utarbeidelse og behandling av bebyggelsesplaner og søknader om rammetillatelse. Dokumentet er ikke juridisk bindende. Det vises for øvrig til §5.3 Tilrettelegging for aktiviteter mot viktige byrom.

§ 5. *Fellesbestemmelser for byggeområder i hele planområdet*

5.1 Utforming og byggehøyder

a) Bebyggelsen skal ta hensyn til delområdets bebyggelsesstruktur, gi gode overganger til tilgrensende bebyggelse og i størst mulig grad gi utearealer avskjermet fra støy og luftforurensning.
b) Bebyggelsen skal holdes innenfor de på plankartet angitte byggegrenser, byggelinjer og høyder.
c) Bebyggelsen skal ha maks. byggehøyde og evt. gesimshøyde som angitt på plankartet for hvert felt/del av felt. Krav om tilbaketrukne toppetasjer er angitt på plankartet med to tall som angir henholdsvis tillatt gesimshøyde og byggehøyde for tilbaketrukket toppetasje. Heishus, tekniske installasjoner og andre særskilte innretninger skal søkes utformet som en integrert del av byggets takflate.
d) Tilbaketrukne toppetasjer trekkes min. 3 meter tilbake fra fasadeliv, og takterrasser skal utformes med transparente brystninger.
e) Utkraging av fasadeelementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) ut over formålsgrenser mot offentlig gangareal kan tillates fra og med 3. etasje og høyere. Langs allmenningene skal det dokumenteres at utkraging av fasadeelementer ikke hindrer fjordutsikt for bakenforliggende bebyggelse.
f) Bebyggelsen skal grupperes og utformes slik at man oppnår variasjon i lange fasadeløp.

5.2 Bruksareal under terreng
Bruksareal under terreng regnes ikke med i beregninger av tillatt bruksareal (T-BRA) der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. For Universitetets kulturhistoriske museum i C-området kan dette fravikes i bebyggelsesplan.

5.3 Tilrettelegging for aktiviteter mot viktige byrom
Mot "Nyland Allé", "Operaallmenningen", "Stasjonsallmenningen", Akerselvas østside, "Loalmenningen" og Havnepromenaden innerst i Bispevika (B28, B29, B30) skal 1.etasje ha forretninger, bevertning, kulturaktiviteter og/ eller andre publikumsrelaterte funksjoner, og etasjehøyden være minimum 4,0 meter.

5.4 Forretningsarealer
Forretningsarealer tillates bare anlagt i første og annen etasje, regnet fra tilsluttende fotgjengerareal.

5.5 Byggefelt der boliger inngår
I byggefelt der boliger inngår som formål, tillates også etablert tilhørende anlegg som barnehager, annen sosial tjenesteyting samt fellesfunksjoner for boliger.

5.6 Boligkvalitet
Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at man i størst mulig grad oppnår at boliger og uteoppholdsarealer skjermes fra støy og luftforurensning og slik at flest mulig boenheter får utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal.

Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier. Det skal være solinnfall i oppholdsrom i alle leiligheter.

For gjennomgående leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige 12 meter, med mindre særskilte tiltak gjennomføres for å sikre gode lysforhold. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde, med mindre særskilte tiltak gjennomføres for å sikre gode lysforhold. I byggefeltene A, B10-13, B7 og B8 a og b kan kravene til leilighetsdybde fravikes med opptil 25%, dersom rimelige lysforhold sikres.

Leilighetssammensetningen skal være variert og bestå av leiligheter fra 2 rom til 4 rom eller større i det enkelte prosjekt. Følgende fordeling av leilighetsstørrelser gjelder for de ulike felt:
Feltene A, B10-13, B7 og B8: maks. 70 % 2-roms, min. 20 % 3-roms, min. 10 % 4-roms.
Feltene B forøvrig, C og D: maks. 30 % 2-roms, min. 40 % 3-roms, min. 30 % 4-roms.

Ettromsleiligheter tillates ikke. Unntak kan gjøres for kategoriboliger som ungdomsboliger, studentboliger og boliger der fellesløsninger inngår i tillegg til de individuelle boenhetene.
Balkonger, terrasser eller forhager som privat uteareal skal finnes for alle boenheter. Privat uteareal kan erstattes av tilsvarende tilrettelagt felles uteareal, som f eks takterrasser.
Det skal være solinnfall på den enkelte boligs private uteareal.
Uteoppholdsareal skal som minimum utgjøre følgende andel av boligenes bruksareal: Felt A og B10-13: 10 %, felt B for øvrig og felt C og D: 20 %. Uteoppholdsareal skal i hovedsak omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på terreng og balkonger/terrasser.
Det skal være sol på en andel av uteoppholdsarealet som er tilstrekkelig og egnet for både lek og opphold.
Uteoppholdsareal skal skjermes fra støy og luftforurensning.

5.7 Parkering

a) Parkering skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanlegg etter følgende norm, der de angitte tall er å forstå som maksimalt antall plasser:
   - Boliger i felt med betegnelse A, B og C skal ha maksimum 0,6 plasser pr. 100 m^2 BRA.
   - Boliger med 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.
   - Hotell skal ha maksimum 1 plasser pr 10 rom.
   - Akvariet som er lokalisert i felt B5 skal ha maksimum 20 besøksplasser.
   - UKM og Middelalderparkens aktiviteter skal ha 100 plasser.
   - Badeland skal ha maksimum 20 plasser i tillegg til normen på 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA.

b) 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.
   - Undervisning, barneskole skal ha minimum 20 sykkelplasser pr. 10 årsverk.
   - Kino, teater skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
   - Barnehage skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 årsverk.
   - Hotell skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 rom.

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

c) Parkeringsanleggene tillates anlagt under tilgrensende trafikkarealer. Dette forutsetter at volumer under vei kan dokumenteres å være i overensstemmelse med en samlet plan for framføring av kommunal infrastruktur.

d) Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige gater, plasser og friområder.

e) Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan godkjennes dersom det kan godtgjøres at maksimalantallet for parkeringsplasser i henhold til normen ikke overskrides innenfor en gruppe felt. Dette skal i så fall sikres gjennom bebyggelsesplan eller tinglyste erklæringer.

5.8 Utomhusplan for byggeområder
Sammen med søknad om rammetillatelse innen byggeområdene skal det sendes inn plan for den ubebygde delen av det enkelte felt. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

§ 6. *Fellesbestemmelser for offentlige trafikkområder i hele planområdet*
6.1 Søknadspliktige tiltak
Alle tiltak i offentlige trafikkområder er søknads pliktige etter pbl §93 for konstruksjoner og elementer som ikke fremgår av vedlagt detaljplan (kortversjon datert 10.02.2003).

6.2 Trikkelinjer mot Grønlia
Det tillates anlagt trikkelinje langs én av følgende to traseer:
a) I felt regulert til offentlig trafikkområde jernbane fra Oslogate ved Geitabru ned til sporområdet på Loenga og videre sørover til plangrensen mot Kongshavn.
b) Lohavngata fra Nyland allé til Grønligata og videre sørover til plangrensen mot Kongshavn.

6.3 Sporområdet på Oslo S
Formålet offentlig trafikkområde jernbane opprettholdes under de nye brukonstruksjonene og de tidsbegrensede riggområdene i tilknytning til disse som er regulert på tvers av sporområdet.

§ 7. *Fellesbestemmelser for spesialområder i hele planområdet*
7.1 Bevaring
Bygninger, anlegg og andre elementer som inngår i dette formålet tillates ikke revet eller fjernet. Bevaringsformålet skal ikke være til hinder for gjennomføring av de tiltakene som er framstilt i planen innenfor rammen av bestemmelsenes § 3.4. Disse tiltakene skal heller ikke være omfattet av bevaringsformålet når tiltaket står ferdig.

Bygninger og anlegg som er regulert til spesialområde bevaring tillates ikke revet eller fjernet med mindre bortfall av verneverdien kan dokumenteres. Alle fasader skal bevares i nåværende eller dokumentert form. Ved utbedring skal mest mulig av eldre fasadeelementer bevares i sin opprinnelige sammenheng. Alt arbeid utover ordinært vedlikehold skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. For anlegg eldre enn 1537, stående bygninger eldre enn 1650 og vedtaksfredete bygninger gjelder kulturminnelovens bestemmelser. For øvrig skal alle søknads- og meldepliktige tiltak innenfor bevaringsområdene forelegges kulturminneforvaltningen ved Byantikvaren for uttalelse innenfor de temaene som er relevante i forhold til bevaringsformålet.
Under bestemmelsene for de fire delområdene er det nærmere angitt hva som omfattes av bevaringsformålet og hva som er unntatt.

§ 8. *Restriksjonsoner*
8.1 Byggerestriksjonsone tilknyttet tunnelanlegget for E18
Grense for byggerestriksjoner over og nær tunnelanlegget er angitt på plankartet. Nye bygg eller anlegg over tunnelen eller innenfor denne sonen skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens vegvesen region øst skal godkjenne fundamenteringsmetode. Omregulering av arealene, bebyggelsesplaner og eventuelle byggesøknader innenfor restriksjonsområdet skal forelegges Statens vegvesen region øst før godkjenning.

8.2 Restriksjonssone under taubane
Innenfor denne sonen kan det ikke oppføres bygg eller gjøres andre tiltak som griper inn i traseen for kabel og gondol eller sikkerhetssonen rundt denne.

§ 9. *Miljøhensyn*
9.1 Miljøhensyn og dokumentasjonskrav
For alle tiltak i planområdet skal det for alle relevante miljøforhold tilstrebes god miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

I tilknytning til forslag om bebyggelsesplan og søknad om rammetillatelse skal det utarbeides og fremlegges følgende materiale. Dokumentasjonen skal presenteres samlet og være samordnet med dokumentasjonen av hvordan retningslinjer i overordnet miljøoppfølgingsprogram er ivaretatt (jfr. § 4.2 a):

- Dokumentasjon for alle relevante miljøforhold for planområdet, for alle miljøvirkninger av tiltaket som bebyggelsesplanen eller rammesøknaden legger til rette for, samt hvilke myndighetskrav som gjelder.
- Redegjørelse for hvilke tiltak som iverksettes for å ivareta kravene og hvordan disse sikres eller gjennomføres.

9.2 Støy og vibrasjoner
Støy fra vei, sporvei og jernbane må ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Der støynivået utenfor fasaden har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A), må leiligheten være gjennomgående og flertallet av oppholdsrom i hver leilighet må vende mot stille side. Barnehager og skoler må ha tilgang til utearealer der støynivået ikke overskrider 50 dB(A). Boliger må ha tilgang til uteoppholdsarealer der støynivået ikke overskrider 55 dB(A).

Når boliger er utsatt fra støy fra bevertningssted eller trimsenter i samme bygning skal støyforholdende for berørte boliger tilfredsstille kravene for støy fra faste tekniske installasjoner, klasse B gitt i NS 8175, tabell 4 og 6.

Når boliger er utsatt for støy fra næringsvirksomhet/forretninger, herunder støy fra varelevering, skal støyforholdene for berørte boliger, uansett plassering, tilfredsstille kravene for støy fra faste installasjoner, klasse C gitt i NS 8175, tabell 4 og 6.

Støy fra faste tekniske installasjoner tilknyttet veianlegget skal for berørte boliger tilfredsstille kravene for støy fra faste tekniske installasjoner, klasse C, gitt i NS 8175, tabell 4 og 6.

Vibrasjoner/rystelser fra sporbundet trafikk og andre tunge kjøretøy skal i boliger ikke overstige grenser gitt i NS 8186, klasse C, Ww,95=0,3 mm/s.

9.3 Vannkvalitet
Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

9.4 Forurensning av grunn og sedimenter
Det tillates ikke tiltak som medfører forurensning av grunn eller som medfører at grunnforurensning gir spredning eller eksponering av miljøgifter i jord, grunnvann, overvann, vassdrag eller fjord.

9.5 Avfall og massehåndtering
Det skal utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive- grave- og byggetiltak. Rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal utarbeides en felles overordnet massehåndteringsplan for gjenbruk av masser innen planområdet, herunder forurensede masser og rensing av disse etter godkjenning fra SFT. Det skal i anleggsfasen og i ny bebyggelse legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe.

9.6 Lokalklima
Bebyggelse, anlegg og tiltak skal søkes samordnet og tilpasset naturbetingelsene slik at det kan tas nødvendige og tilfredsstillende hensyn til lokalklima, herunder luftmiljø og utlufting, vindhastighet, kastevind og andre lokalklimatiske forhold. For alle tiltak skal virkninger på og innvirkning fra lokalklima utredes og dokumenteres.

9.7 Inneklima
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport *Anbefalte faglige normer for inneklima* (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende rapport.

9.8 Energi
Alle bygninger skal ha vannbåren varme, som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen oppvarming basert på alternative energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossile brensler som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke.

§ 10. *Anleggsperioden*

a) Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.
b) Atkomster til utbyggingsområder som er etablert eller under etablering i henhold til denne plan skal opprettholdes ved de ulike utbyggingsfasene. I tillegg skal det under anleggstiden tilrettelegges en midlertidig, sammenhengende fotgjengerpassasje langs fjorden fra "Festningsallmenningen" til Grønlia, dog med de fortløpende omlegginger som er nødvendig for å sikre fotgjengere mot anleggsvirksomheten
c) Ved anleggsvirksomheten skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklister. Det skal likeledes sikres god framkommelighet for den kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget.
d) Ved inngrep i jernbaneområder skal det foreligge byggeplan og faseplaner som er godkjent av Jernbaneverket.
e) Før anleggstart skal det foreligge en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretakelse av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjennelse av denne skal gis av rette kulturmyndighet.
f) Før anlegget startes skal det foreligge en beredskapsplan for hvordan forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet skal håndteres.
g) Tilfredsstillende strømningsforhold skal opprettholdes i Akerselva under de ulike anleggsarbeidene. Anleggene skal gjennomføres slik at sjøørret og laks kan passere.
h) Ved fare for overskridelse av anleggsstøy skal det på forhånd søkes dispensasjon fra gjeldende støyforskrifter.
i) Lydnivået innendørs for strukturoverført støy fra sprengning skal ikke overskride 50dBA (maksimalnivå) i oppholdsrom i boliger nattestid (22-07). Grensen gjelder når det er få hendelser pr. natt. For pigging på nattetid skal grensen være 45dBA (maksimalnivå) innendørs på soverom.

§ 11. *Rekkefølgebestemmelser*

11.1 Sosial infrastruktur, offentlige tjenester

a) Grunnskole skal være etablert i felt D2 senest når kapasitetsgrensen for de tilgrensende skolene er nådd i henhold til Oslo kommunes gjeldende inntakssystem.
b) Barnehager må kunne tas i bruk samtidig som de tilhørende feltene etter en norm på én fireavdelings barnehageenhet pr. 600-800 boliger

11.2 Forurenset sjøbunn

Opprensking og/eller forsegling av forurensede sedimenter i fjorden skal være gjennomført etter en samlet plan innenfor reguleringsgrensen i maksimalt tre etapper:

- For områdene i Bjørvika innenfor E18-tunnelens gravesone seinest samtidig med at midlertidig brukstillatelse gis for det først oppførte av byggefeltene av A8 og A9
- For områdene i Bispevika innenfor E18-tunnelens gravesone, før midlertidig brukstillatelse gis for det første av byggefeltene B (Bispevika) som grenser til fjorden.
- For øvrige områder innenfor planområdet, før midlertidig brukstillatelse gis for det første av byggefeltene D (Lohavn)

Tiltakene skal på forhånd være godkjent av SFT.

11.3 Kollektivtrafikk, gater, gangveier og sykkelfelt

a) Der det i de nedenstående punkter er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også en naturlig andel av gaten/veien/feltet som passerer naturlige mellomrom mellom det aktuelle byggefeltet og tilstøtende byggefelt.
b) Fortauet, sykkelfeltet og de to nordre kjørefelt av "Nyland allé" foran feltene B10 – B13 skal være etablert langs det aktuelle byggefeltet før midlertidig brukstillatelse gis for dette.
c) Kollektivfelt for buss og trikk/bybane i "Nyland allé", samt Bispegata som kollektiv/atkomstvei skal være anlagt før det siste felt av Nyland allé tas i bruk til biltrafikk.
d) Østre stasjonsinngang som gangvei over sporene skal være etablert før midlertidig brukstillatelse gis for det sist påbegynte av feltene B10 og B11. Østre stasjonsinngang og bro for Østre tangent skal bygges samtidig, slik at avbrudd i sporbruken på Oslo S kan koordineres for de to anleggene.
e) "Østre tangent" og Østre stasjonsinngang skal senest være etablert før Nylandsbroens rampe ned til "Nyland allé" bygges.

f) Gangbro over vannspeilet til Middelalderparken skal være etablert før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av de to tilliggende byggefeltene på vestsiden av "Sørenggata", D5 og B8b.
g) Offentlige veier, inkludert fortau og regulerte sykkelfelt skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis for det byggefeltet som gir veien tosidig bebyggelse. For veiavsnitt der kun ensidig bebyggelse er forutsatt, eller motstående bebyggelse utgjøres av Operaen, UKM eller offentlig skole, skal veien være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis for de tilliggende byggefeltene.
h) Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert av byggefeltene B10 – B13 skal Sporgata opparbeides langs det aktuelle byggefelt.
i) "Operagatas" bru over Akerselva skal etableres senest samtidig med den sist anlagte av de tilliggende seksjoner av "Operagata".

11.4 Offentlige parker, plasser og strandpromenade

a) Der det i de nedenstående punkter er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også en naturlig andel av parken/plassen/promenaden som passerer naturlige mellomrom mellom det aktuelle byggefeltet og tilstøtende byggefelt.
b) Før midlertidig brukstillatelse gis for byggefeltene langs kaifronter, strandpromenader og andre offentlig tilgjengelige soner mot sjøen og elvebredder må slike tilstøtende elementer være ferdigstilt. Sammenhengende gangforbindelse langs fjorden i hele reguleringsplanens utstrekning skal dog etableres så tidlig som mulig, senest straks E18-anleggets riggarealer og provisoriske omleggingstiltak har opphørt.
c) Nytt løp for Akerselva mellom "Nyland Allé" og "Sporgata" (E4), inkludert tilliggende sidearealer skal senest være ferdig opparbeidet samtidig med at Nylandsbruas nye rampe tas i bruk til biltrafikk.
d) Havnepromenadens bru over Akerselva etableres senest samtidig med opparbeidelsen av Akerselvas østre bredd.
e) Nytt løp for Akerselva mellom Nyland allé og Operagata samt retningsendring langs operaens østvegg (E5) skal etableres før brukstillatelse gis for det først ferdigstilte av byggefeltene A9 og B1.
f) Følgende sentrale byrom og plasser skal være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan for den respektive allmenning/plass før midlertidig brukstillatelse gis for det første byggefeltet som gir allmenningene/plassene tosidig bebyggelse:
   - "Operaallmenningen" sør for Nyland allé med vannkile langs operaens nordside, utgravd, gammel Tollbukai med utvidelse av fjorden inn mot "Nyland allé", felt A25 og restareal mellom Nyland allé og E2 samt bru for "Operagata" over fjordutvidelsen.
   - Uterommene langs Akerselva fra Nyland allé til utløpet i fjorden
   - "Stasjonsallmenningen" med vannspeil
   - "Bispekilen" med kanalen E17 og Lohavngatas bro over denne,
   - "Loallmenningen" med kanalmarkering av Alnas opprinnelige utløp E18 og gateløp med bro for Lohavngata.
   - "Kongsbakken"

   Området mellom "Bispegata" og byggegrensen nord for denne i feltene C6 og C7 skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse gis for disse byggefeltene.
   Dersom disse byrommene ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene ovenfor den aktuelle etappen.
g) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på feltene A1, A2 og A3 skal Festningsallmenningen være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.
h) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A5 skal de tilliggende deler av strandpromenaden være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.
i) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på feltene A6 og A7 skal Christian Frederiks plass være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.
j) Gangarealet A31 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis til det siste av byggefeltene A8 og A9.
k) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A10 skal de tilliggende utomhusområder og parkanlegg (A21) være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.
l) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A11 skal de tilliggende utomhusområder, bro- og veitilknytning og havneanlegg i kanalen på nordsiden være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.
m) Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 30 000 m² bebyggelse innenfor byggefelt D1b, skal parken D22 være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.

11.5 Andre tiltak

a) For byggefeltene med fasade mot de sentrale byrommene (jf. § 4.1) samt Bispegata og Strandpromenaden skal utbyggingen av enkeltfeltene skje i en rekkefølge der bebyggelsen mot disse plassrommene etableres først
b) Kanal (E10) gjennom Sørengutstikkeren skal etableres før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av byggefeltene som gir kanalen en tosidig bebyggelse.
c) Kunstnerisk utsmykking skal etableres i de sentrale byrommene (jf. § 4.1) Nyland allé/Bispegata og havnepromenaden før midlertidig brukstillatelse gis for de respektive, tilgrensende byggefeltene.

§ 12. *Spesielle bestemmelser for delområde Bjørvika (Feltbetegnelser A)*

12.1 Byggeområder

a) Maksimal tillatt utnyttelse er:
A1, A2 og A3 samlet: 3 300 m^2 TBRA
A4: 6 800 m^2 T-BRA
A5a: 5 800 m^2 T-BRA
A5b: 4 700 m^2 T-BRA
A6: 600 m^2 T-BRA
A7: 1 000 m^2 T-BRA
A8: 24 700 m^2 T-BRA
A9: 42 400 m^2 T-BRA
A10: 2 000 m^2 T-BRA
A11: 3 700 m^2 T-BRA
A12: eksisterende BRA
A13: eksisterende BRA
A14: 2 700 m^2 T-BRA
b) Innenfor feltene A1, A2, A3, A4, A5, A8, A9, A14 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 20% av 1. etasjes bruksareal.
c) Innenfor feltene A1, A2 og A3 skal BYA utgjøre maksimum 60% av byggefeltenes samlede areal.
d) I felt mot "Nyland Allé" skal bebyggelsen anlegges med fasaden langs formålsgrensen.
e) I felt A2 skal det innpasses atkomst ned til underliggende tekniske rom for drift av E18-anlegget. Løsningen skal utarbeides i samarbeid med, og godkjennes av Statens vegvesen.

12.2 Offentlig trafikkområder, kai for passasjerbåter

Innenfor felt A24 kan det anlegges mindre bygninger, overdekninger og andre innretninger for havnevirksomhet for rutebåter. Disse anleggene skal ikke hindre passasje for de som går langs havnepromenaden.

12.3 Offentlige trafikkområder – Sporgata og hensyn til Oslo S

Den vestre delen av "Sporgata" som er regulert til kollektivgate tillates også nyttet til økonomitrafikk til Oslo S. Det tillates innretninger slik at områdene sør for "Sporgata" fysisk kan avstenges fra plattformen til spor 19 på Oslo S i henhold til Jernbaneverkets drifts-, vedlikeholds- og sikkerhetsbehov

12.4 Offentlige trafikkområder – anleggelse av fortøyningsinnretninger for større båter

Innenfor felt A23 tillates anlagt fortøyningsinnretninger for større båter. Parken A21 skal møte Bjørvika i form av en strand som tilrettelegges for badeaktiviteter.

12.5 Spesialområder bevaring (diverse underformål)

a) For felt A28 gjelder bevaringsformålet Paléhaven som kulturminne. Det skal utarbeides en skjøtselsplan som skal godkjennes av Byantikvaren.
b) For felt A12 gjelder bevaringsformålet Havnelagerbygningen.

12.6 Regulering i tidsrekkefølge

Felt A37 og A38 er regulert i tidsrekkefølge slik:
Tidsrekkefølge 1: Riggområde for veianlegg
Tidsrekkefølge 2: Offentlig trafikkområde, diverse underformål
Tidsrekkefølge 2 kan gjennomføres når anlegget av Nylandsbruas nedramping mot Bjørvika er fullført..

Felt A39 er regulert i tidsrekkefølge slik:
Tidsrekkefølge 1: Offentlig trafikkområde, annet veiareal
Tidsrekkefølge 2: Offentlig trafikkområde, fortau
Tidsrekkefølge 2 kan gjennomføres tidligst 10 år etter stadfestet plan. Fram til dette tidspunktet kan feltet

benyttes til parkering i forbindelse med Havnelageret.

12.7 Friområde – anleggelse av kjøreatkomst
Under A40 kan det anlegges kjøreatkomst til byggefelt A5b

§ 13. *Spesielle bestemmelser for delområde Bispevika (Feltbetegnelser B)*

13.1 Byggeområder

a) Maksimal tillatt utnyttelse er:
   B1: 18 800 m^2 T-BRA
   B2: 18 500 m^2 T-BRA
   B3: 18 800 m^2 T-BRA
   B4: 19 700 m^2 T-BRA
   B5: 8 000 m^2 T-BRA
   B6a: 24 400 m^2 T-BRA
   B6b: 10 500 m^2 T-BRA
   B7: 23 000 m^2 T-BRA
   B8a: 24 000 m^2 T-BRA
   B8b: 23 000 m^2 T-BRA
   B9: 15 100 m^2 T-BRA

b) Mot Nyland Allé og Sørenggata skal det ikke etableres boliger i de to nederste etasjer. Ingen ensidig belyste boliger tillates mot disse gatene.
c) Mot Nyland Allé skal bebyggelsen anlegges med fasaden langs formålsgrensen.
d) Innenfor felt B1, B2, B3, B4 og B7 skal minst 70 prosent av T-BRA være boliger.
e) Innenfor felt B6a, B6b, B8a og B8b og B9 skal minst 80 prosent av T-BRA være boliger.
f) Innenfor feltene B1, B2, B4, B10, B11 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 50% av 1.etasjes bruksareal.
g) Innenfor feltene B3, B6a, B6b, B7, B12, B13 skal forretningsarealer maks. tilsvare 20% av 1. etasjes bruksareal.
h) Innenfor feltene B8a, B8b, B9 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 10% av 1.etasjes bruksareal.
i) I feltene B8a og B8b skal det skapes variasjon i byggevolumenes høyde slik de fremstår sett fra Middelalderparken. Byggefeltenes uteareraler skal sikres mot luftforurensning og støy fra Sørenggata, og det skal utarbeides utredninger som dokumenterer effekt av ulike bygningshøyder.
j) Dagens kailinje i Bispevika skal gjøres leselig i byggefeltene B6a og B6b og i den grad det er mulig i tilstøtende gateløp og byrom.

13.2 Særskilte bestemmelser for byggeområdene B10 – B13

a) I tillegg til dokumentasjonskravene opplistet i §4.2 skal det for feltene B10 og B11 være gjennomført lokalklimastudie med 3D-simulering av vind rundt høyhus over kote +51 meter.
b) Innenfor en 18 meter bred sone mot Nyland allé samt vestfasaden på B10/østfasaden på B13 skal gjennomsnittlig byggehøyde med gesims ikke overstige kote +44 meter, regnet innenfor hvert enkelt kvartal.
c) Over kote +51 meter tillates i byggefeltet B10 et punkthus opp til kote +67 meter. Over samme kote tillates i byggefeltet B11 et punkthus opp til kote +67 meter. Punkthusenes areal pr. etasje skal ikke overstige 600 m² BRA. For å unngå at punkthusene fremstår som skiver skal forholdet mellom sidekantene i tårnenes fotavtrykk ikke overstige 4:3, målt som henholdsvis lengste og korteste sidekant i fotavtrykket.
d) Gesimsen og volumoppbyggingen på nordsiden av byggefeltene skal til siden for evt. punkthus anordnes slik at slagskyggen innover sporområdet tilsvarer en gesims på gjennomsnittlig kote +44 meter.
e) Mot Nyland allé skal bebyggelsen anlegges med fasaden langs formålsgrensen, dog skal oppholdskvaliteten mot Nyland allé forsterkes med innslag av arkader i minst 2 etasjers høyde og/eller plassdannelser ved byggefeltenes hjørner.
f) Mot tverrgatene i nord-syd-retning skal fasadelivet oppføres i formålsgrensen.
g) I nordre del av feltene (mot offentlig vei i nord) skal den øvre del av bebyggelsen utformes som punkthus med varierte byggehøyder med maksimumshøyder som vist på plankartet.
h) For hvert kvartal tillates inntil to atkomster til parkeringsanlegg fra offentlig gate i nord (Sporgata).
i) Det skal anlegges åpne gangpassasjer gjennom kvartalene i retninger som vist med piler på plankartet.
j) Innenfor byggeområdene skal minst 20 prosent av T-BRA være boliger, under forutsetning av at miljøhensyn angitt i §9 kan tilfredsstilles. Boligene søkes samlet i felt B11 og B12 slik at hvert felt minst

har 40 prosent av T-BRA som boliger. Eventuelt boligarealer innenfor felt B10 skal ikke ligge innenfor en teoretisk sylinder med radius 30 meter der aksen er senterlinjen i spor 19.

k) Maksimal tillatt utnyttelse er:
Felt B10: 51 000 m² T BRA med tillegg for overbygget glassgård 36 000m² T-BRA
Felt B11: 51 000 m² T BRA med tillegg for overbygget glassgård 21 000m² T-BRA
Felt B12: 50 000 m² T BRA med tillegg for overbygget glassgård 23 000m² T-BRA
Felt B13: 44 000 m² T BRA med tillegg for overbygget glassgård 20 000m² T-BRA

13.3 Byggeområdene B5, B14, B15og B27

a) Byggeområde B5 kan benyttes til kulturformål dersom dette ikke kan benyttes til akvarium.
b) I felt B14 kan det oppføres anlegg for formidling av marine livsformer og aktiviteter i tilknytning til akvariet, alternativt anlegg for formidling av kultur knyttet til evt. kulturvirksomhet i felt B5.
c) Innenfor felt B15 kan det anlegges flytende innretninger samt tilhørende gangbruer for formidling av marine livsformer og aktiviteter i tilknytning til akvariet, alternativt anlegg i sjø for formidling av kultur knyttet til evt. kulturvirksomhet i felt B5.
d) Innenfor felt B27 kan det oppføres anlegg for formidling av marine livsformer og aktiviteter i tilknytning til akvariet under bakken. Over bakken skal feltet danne avslutningen av det offentlige gangarealet langs Akerselva. evt. med kunstneriske installasjoner

13.4 Offentlige trafikkområder – Østre tangent

Det skal etableres gangatkomst fra Østre tangent ned til Sporgata. Fri høyde mellom overkant jernbaneskinner og underkant Østre tangent skal være godkjent av Jernbaneverket.

13.5 Offentlige trafikkområder - Stasjonsinngang øst

Innenfor området skal det anlegges stasjonsinngang med minimum bredde 6 m. Overgangen over sporene skal være tilgjengelig for allmennheten hele døgnet. Innretninger for billettsalg og trafikkinformasjon og tilhørende virksomhet tillates.

Fri høyde mellom overkant jernbaneskinner og underkant gangbru skal være godkjent av Jernbaneverket. Det tillates innretninger slik at adkomstene mellom gangbruen og ramper fra plattformene på Oslo S fysisk kan avstenges iht Jernbaneverkets drifts-, vedlikeholds- og sikkerhetsbehov.

Det skal være atkomst for gående fra Stasjonsinngangens endepunkt på Bjørvikasiden til Sporgata

Dersom Stasjonsinngang øst bygges før opparbeidelse av Stasjonsallmenningen og atkomsttorg på nordsiden mot Schweigaardsgate, skal tilfredsstillende provisorisk atkomst etableres mot henholdsvis Nyland allé og Schweigaardsgate.

13.6 Offentlige trafikkområder – Bispekilen

En gang-/sykkelforbindelse skal sammen med deler av Bispekilen (E17) føres under Sørenggata og knyttes til Bispegata.

13.7 Spesialområder bevaring (diverse underformål)

Bevaringsformålet innenfor fornminneområdet gjelder automatisk fredete kulturminner knyttet til middelalderbyen Oslo, som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 anses oppfylt og dispensasjon etter kml. § 8, 4. ledd gitt. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver, jf. kml. § 10.

I all reguleringsgrunn utenfor fornminneområdet er ikke kml § 9 oppfylt. Dette gjelder særlig automatisk fredete kulturminner knyttet til skipsfunn, jf kml.§ 14 og jf. reguleringsplanens bestemmelser § 3.4.

13.8 Spesialområde for Taubane med endestasjoner (uten feltnummer)

Innenfor området kan det anlegges taubane. I endepunktene kan det oppføres tårnkonstruksjoner for endestasjoner, nødvendig drivverk mv. Gondolbanestasjonen ved Akerselva skal i konstruksjoner og høyder utføres slik at den i minst mulig grad sperrer eller forstyrrer sikten mellom Akershus festning og Middelalderbyen. Anlegget i Ekebergåsen skal gi minst mulig inngrep i friområdet. Minimums frihøyde under kabel skal i området E0 i Bispevika være 18 meter. Se for øvrig § 8.2.

13.9 Kombinerte hovedformål
Som en del av feltene B6a, B6b, B9 og B30 skal det anlegges havnepromenade mot Bispevika. Havnepromenaden skal ha minimum 10 meter bredde og en gjennomsnittlig bredde på 20 meter i hele havnepromenadens lengde innenfor feltene. Broer over kanaler skal ha minimum bredde 4 meter.

I Byggeområde B6a og B6b skal 10% av feltarealet være vannareal.

I byggefelt B9 skal minimum 5% av feltarealet avsettes til vannareal, som en direkte utvidelse av fjordarealet.

13.10 Regulering i tidsrekkefølge
Felt B31 og B32 er regulert i tidsrekkefølge slik:
Tidsrekkefølge 1: Riggområde for veianlegg
Tidsrekkefølge 2: Offentlig trafikkområde, diverse underformål
Tidsrekkefølge 2 kan gjennomføres når anlegget av Østre tangent er fullført.

§ 14. *Spesielle bestemmelser for delområde Middelalderparken - Haven (Feltbetegnelser C)*
14.1 Utredning og endelig plassering av Universitetets kulturhistoriske museum (UKM) i middelalderparkområdet og Haven
Endelig plassering av UKM skal skje gjennom bebyggelsesplanvedtak med forutgående konsekvensutredning etter pbl. § 33. Utredningsområdet skal være minimum feltene C2, C3, C4, C6, C7, C8, C11, C23, C24, C26 og C27. Bebyggelsesplanen skal omfatte de samme feltene. Dersom tidspunktet for frigiving av tidsrekkefølgeområdet C8 til byutvikling fortsatt ikke er fastsatt, kan dette feltet unntas. Likevel skal bebyggbarheten av dette feltet på et senere tidspunkt med etablering av atkomster og annen infrastruktur dokumenteres og sikres.

a) Maksimal tillatt utnyttelse er:
   Felt C6: 48 000 m^2 T-BRA
   Felt C7: 8 000 m^2 T-BRA
   Felt C8: 60 000 m^2 T-BRA
   Bygningsvolumer i felt C11 skal inngå i den tillatte T-BRA-rammen for felt C8.
b) Tillatt utnyttelse innenfor feltene C2, C3, C4, C23 og C24 sør for Bispegata skal fastsettes gjennom bebyggelsesplan etter forutgående konsekvensvurdering av Universitetets kulturhistoriske museum. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal det likeledes avklares hvilke av arealene innenfor feltene C6, C7, C8 og C11 som skal nyttes til Universitetets kulturhistoriske museum. De deler av disse feltene som ikke nyttes til nevnte museumsformål, kan disponeres som andre byggeområder i henhold til den kombinerte formålsangivelsen.
c) Innenfor felt C2 tillates i tillegg 550 m^2 som utvidelse av Lokomotivverkstedet C1 eller som paviljong i umiddelbar tilknytning til dette. Byggehøyde for nybygg holdes innefor eksisterende bebyggelseshøyde, og istandsetting og utvidelse av eksisterende bygning skal ta hensyn til byggets bevaringsverdi.
d) For feltene C6, C7, C8 og C11 gjelder at dersom det ikke innen 10 år etter planvedtak/stadfesting foreligger avtale mellom grunneier og utbygger som sikrer en utvikling av Universitetets kulturhistoriske museum på hele eller deler av disse feltene, faller dette formålet bort og området kan utvikles i henhold til de øvrige formålene planen hjemler for disse feltene.
   I disse byggefeltene skal boliger ikke oppføres nærmere nærmeste jernbanespors spormidte enn 30 meter, dersom ikke sporene er bygget inn.
e) Innenfor feltene C6, C7 og C8 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 20% av 1. etasjes bruksareal.
f) I felt C6 og C7 skal bebyggelsens fasadeliv mot Bispegata i hovedsak følge angitt byggelinje. Byggelinjen skal ivareta videreføring av nordre fasadeliv til Nyland allé og eksponering av Ladegården mot vest. Byggeområdenes ubebygde deler mot Bispegata skal opparbeides parkmessig. Annen bebyggelse enn UKM skal ha publikumsrettede funksjoner på gateplan mot Bispegata.
g) Byggehøyder for feltene C6, C8 og C11 skal avklares gjennom bebyggelsesplanarbeidet. Bebyggelsens høyder skal trappes ned mot Ladegårdsanlegget med Barokkhagen for å ivareta lysforhold og hensynet til anleggets dimensjoner.
h) Hovinbekkens løp, eller et bilde av denne, skal ledes fra et punkt nær feltet C8's nordøstre hjørne ut i Middelaldervannspeilets (C22) nordre del.
i) Atkomst til feltene C7, C8 og C11 skal sikres gjennom felt C6.
j) Eventuell bebyggelse for UKM på feltene C2, C3, C4, C23 og C24 sør for Bispegata skal oppføres slik at Middelalderparken med attraksjoner fortsatt gis en god eksponering mot Bispegata og at

Middelalderparken som by- og landskapsrom gis en nordlig avgrensning i pålagt byggegrense nord for Bispegata. Innenfor felt C2 skal vannspeilet gis en nordlig avslutning. Hovedadkomst for gående til Middelalderparken fra Bispegata skal sikres langs vannspeilet.

k) Rekonstruksjon av Middelalderterrenget kan etableres helt eller delvis i områdene C2, C4, C23 og C24. Under rekonstruert terreng kan det legges bygningsvolumer for formål i henhold til punktene b og c ovenfor.
l) Jernbanesporene Klypen og Nordre tomters spor i feltene C4, C7, C11, C23 og C24 skal opprettholdes. Bebyggelse og terrengrekonstruksjon over disse sporene skal etableres på kulvert som skal utføres i henhold til Jernbaneverkets krav.
m) I Bispegata felt C26 og C27 kan det etableres bygningsmessige sammenbindinger for UKM ved løsninger der bygningsvolumene fordeles på begge sider av Bispegata.
n) Innenfor C2, C3, C23 og C24 skal gjenværende friarealer opparbeides som park med rekreasjonsfunksjoner og anlegg knyttet til formidling av områdets historie. Enkelte rekonstruksjoner av slike anlegg tillates oppført. De historisk rekonstruerbare veifarene Clemensallmenningen og Vestre strete skal ikke bygges igjen, men være lesbare og gangbare.
o) Bussoppstilling skal løses felles for UKM og Middelalderparken med attraksjoner, over eller under bakken i feltene C2 (bare under bakken), C4, C6 og C7, i tilknytning til Bispegata. Det skal etableres fellesløsninger for bilparkering.
p) Økonomiatkomster for UKM, middelalderparken og funksjoner i parken skal samordnes i bebyggelsesplan. Økonomiatkomst til Middelalderparken og lokomotivverkstedet skal foregå fra Bispegata, Sporgata langs Klypensporet (C11, C7, C27, C4) eller fra Bispegata i øst som vist med atkomstpiler på plankartet. Dagens atkomst fra Bispegata skal avvikles når annen permanent økonomiatkomst er opparbeidet med samme kapasitet og tilgjengelighet.
q) En gang-/sykkelforbindelse skal sammen med deler av Bispekilen (E17) føres under Sørenggata og knyttes til Bispegata.
r) Økonomiatkomst for parken og lokomotivverkstedet (C1) skal ivareta nødvendig kjøring til arrangementer i parken og lokomotivverkstedet, tilstrekkelig antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede i henhold til Oslo kommunes parkeringsnorm, samt maksimalt 5 plasser for beredskapsparkering i tilknytning til næringsvirksomhet i – og drift av Middelalderparken og Lokomotivverkstedet.

14.2 Spesialområde bevaring (diverse underformål)

Innenfor feltene C6, C7, C8, C11 og C29 gjelder bevaringsformålet automatisk fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 anses oppfylt og dispensasjon etter kml. § 8, 4.ledd gitt. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver, jf. kml. § 10.

I all reguleringsgrunn utenfor fornminneområdet er ikke kml § 9 oppfylt. Dette gjelder særlig automatisk fredete kulturminner knyttet til skipsfunn, jf kml.§ 14 og jf. reguleringsplanens bestemmelser § 3.4.

Innenfor de øvrige feltene i C-området gjelder bevaringsformålet de automatisk fredete kulturminnene og skipsfunnene i den grad kulturminnemyndigheten ikke innvilger dispensasjon fra kulturminneloven. I disse feltene anses undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens §9 ikke oppfylt, samt dispensasjon etter §8, 4. ledd ikke gitt.

Bevaringsformålet gjelder videre eksisterende bebyggelse i feltene C1, C9 og C10. Bevaringsformålet gjelder ikke bygningen Borgen (Bispegata 12) i felt C2, som skal rives dersom denne ikke kan innpasses i Universitetets kulturhistoriske museer.

14.3 Råderettsbegrensning etter forurensningslovens §7

Bygge- og gravearbeider innenfor feltene C1, C2, C21 eller C22 kan ikke finne sted uten at forurensningsmyndigheten er varslet og eventuelt har gitt tillatelse

14.4 Regulering i tidsrekkefølge

Felt C8 er regulert i tidsrekkefølge slik:
Tidsrekkefølge 1: Offentlig trafikkområde, jernbane
Tidsrekkefølge 2: Kombinert formål for offentlig bygning (museum), forretning, kontor, bolig, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett), garasjeanlegg.

Tidsrekkefølge 2 kan ikke gjennomføres før Jernbaneverket eller annen infrastruktureier kan avvikle jernbanedriften på området.

§ 15. *Spesielle bestemmelser for delområde Lohavn (Feltbetegnelser D)*

15.1 Sørengutstikkeren feltene D1 og D22

Felt D1 og D22 og E10 skal gis en helhetlig utforming med bebyggelse, kaifront, kanaler, parkareal samt gater og havnepromenade i én bebyggelsesplan.

Dersom det i bebyggelsesplanen kan dokumenteres at man ved helt eller delvis å ta i bruk de delene av D22 som i dag er sjøområde kan oppnå et tilfredsstillende friområde innenfor de areal- og kvalitetsrammer som beskrives i §15.5, kan det kombinerte feltet D1b utvides inn i D22 tilsvarende, dog uten å bryte de på planen angitte siktsektorer. Den i §15.2 angitte maks. T-BRA for D1 tillates da økt i samme forhold som arealet for D1 øker. Ved en vurdering av friarealene i vann skal kun de delene av arealet som kan karakteriseres som oppholdsarealer være måleverdige.

Se for øvrig §15.4 og 15.5 nedenfor.

15.2 Byggeområdene D1 – D11

a) Maksimal tillatt utnyttelse er:
   Felt D1a og D1b samlet: 93 000 m^2 T-BRA,
   Felt D2: 8 000 m^2 T-BRA,
   Felt D5: 21 000 m^2 T-BRA,
   Felt D6: 46 600 m^2 T-BRA,
   Felt D7: 21 700 m^2 T-BRA,
   Felt D8: 31 400 m^2 T-BRA,
   Felt D9: 49 500 m^2 T-BRA,
   Felt D10: 16 900 m^2 T-BRA,
   Felt D11: 15 100 m^2 T-BRA,
   Felt D12, D13 og D14 samlet: 25 000 m² T-BRA

b) I felt D5 skal skal minst 20 prosent av T-BRA være boliger. I felt D1a og D1b, D7, D8 og D9 skal minst 90% av T-BRA være boliger.
c) I feltene D5 og D6 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 50% av 1. etasjes bruksareal.
d) I felt D7 og i feltene D12, D13 og D14 samlet skal forretningsarealer maksimum tilsvare 20% av 1. etasjes bruksareal.
e) I feltene D1a og D1b, D8 og D9 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 10% av 1. etasjes bruksareal. I felt D1-D9 tillates det etablert butikker og serveringssteder i 1. etasje ut mot offentlige gater, plasser og friarealer.
f) I felt D10 og D11 skal bebyggelsen med brygger for atkomster og utearealer ikke dekke mer enn 50% av feltarealet, slik at resten forblir åpent vann. I felt D14 skal tilsvarende andel ikke overstige 70%.
g) I den delen av feltene D8 og D9 der tillatt høyde for bebyggelse er angitt til C+40 skal den delen av bebyggelsen som overstiger kote +28 meter utgjøre opptil 30% av delarealet og utformes som punkthus. I den delen av byggefelt D8 der tillatt høyde for bebyggelsen er angitt til C+31, skal den delen av bebyggelsen som overstiger kote + 28 meter utgjøre opptil 30% av delarealet.
h) I byggefelt D8 skal bygningsvolumene formes slik at eventuelt kommende bakenforliggende bebyggelse i Grønlia i Ekebergskråningen får tilstrekkelige siktsektorer over kote +25 meter mot vest – sørvest.
i) I felt D5 skal krav til sikkerhetsavstand mellom overliggende gondolbane og ny bebyggelse gå foran angitt maksimum byggehøyde i planen dersom det er konflikt mellom frihøyden under gondolbanen og regulert byggehøyde.
j) I felt D1, D7, D8 og D9 skal bebyggelsen utformes og plasseres slik at det etableres skjermede uteoppholdsarealer med gode solforhold på bakkenivå. Feltene D8 og D9 skal utformes i sammenheng med feltene D10 og D11 på en slik måte at det dannes en naturlig sammenheng mellom bebyggelsen på land og bebyggelsen utenfor kaifronten. Feltene D8 og D9 skal ivareta krav til uteoppholdsarealer på bakkenivå for feltene D10 og D11. I felt D8 og D9 skal det etableres offentlig tilgjengelige nærlekeplasser som skal utgjøre min. 5% av samlet feltareal. I disse feltene skal bebyggelsen gis en underdelt struktur som sikrer et sammenhengende nettverk av offentlige passasjer og uterom.
k) Feltene D10 og D11 skal utformes på en slik måte at de i størst mulig grad sikrer sol og utsyn mot fjorden for feltene D7-D9.
l) I felt D6 tillates deler av portal for sørgående trafikk til Mosseveien anlagt delvis inn i byggefeltet slik at portalen ligger vinkelrett på kjøreretningen.

m) I felt D13 skal den kjørbare havnepromenaden føres gjennom bygningen som et offentlig trafikkområde.

15.3 Offentlige trafikkområder
Feltene D21 og D25 ved Loallmenningen skal utformes på en slik måte at det etableres en funksjonell og estetisk sammenheng mellom feltene på tvers av den gjennomgående lokalgaten.

Innenfor felt D28 kan det oppføres ventilasjonstårn for E18-tunnelen opp til kote +45 meter.

Området D26 Grønlikaia reguleres til gatetun og skal nyttes til havnepromenade med tilhørende rekreasjonsformål og biladkomst.

15.4 Kombinert formål byggeområde for bolig, forretning kontor; offentlig trafikkområde vei, offentlig trafikkområde havnepromenade; spesialområde i sjø, sone for andre anlegg.
I D1a og D1b skal det anlegges en sammenhengende, offentlig havnepromenade langs hele kaikanten, med en gjennomsnitlig bredde på 20 meter i hele havnepromenadens lengde langs vestre og søndre kai, og 10 meter langs Lohavn. Minimumsbredden for havnepromenaden settes til henholdsvis 10 meter mot sør og vest, og fem meter mot øst. Området skal gis en felles gate-, adkomst- og parkeringsløsning. Minimum 5.000 m² av D1a og b skal være vannareal. I sjøarealet kan det etableres faste og flytende installasjoner for rekreasjon og opphold. Slike konstruksjoner skal være av høy estetisk kvalitet og ha en høyde som ikke hindrer utsyn over vannet.

15.5 Kombinert formål friområde og spesialområde – område i sjø D22
Innenfor området D 22 skal det opprettes et friområde på minimum 8,7 daa. Området kan nyttes til parker med tilhørende paviljonger og anlegg for idrett, lek, sjøbad/strand og andre aktiviteter i tilknytning til rekreasjon og fotgjengeres ferdsel og opphold. Friområdet kan også anlegges i området som i dag er sjø, tilsvarende kan deler av dagens utstikker omgjøres til sjøareal. Friområdet kan inkludere faste installasjoner i sjø og på land som tilfredsstiller behov for rekreasjon og opphold. For øvrig tillates området benyttet til gjestehavn for fritidsbåter. Konstruksjoner og flytende installasjoner skal være av høy estetisk kvalitet og ha en høyde som ikke hindrer utsynet utover vannet.

15.6 Kombinert formål offentlig friområde; offentlig trafikkområde vei/fotgjengerareal D24
Utforming av D24 skal i bebyggelsesplan samordnes med feltene D1a og D1b. I D24 skal det anlegges offentlig vei til feltene D1 og D22 samt offentlig atkomst til anlegg for passasjerbåter i felt E7. Innenfor D24 skal det anlegges minimum 1 dekar park/lekeplass.

15.7 Spesialområder bevaring (diverse underformål)
Bevaringsformålet innenfor fornminneområdet gjelder automatisk fredete kulturminner knyttet til middelalderbyen Oslo, som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 anses oppfylt og dispensasjon etter kml. § 8, 4. ledd gitt. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver, jf. kml. § 10.
I all reguleringsgrunn utenfor fornminneområdet er ikke kml § 9 oppfylt. Dette gjelder særlig automatisk fredete kulturminner knyttet til skipsfunn, jf kml.§ 14 og jf. reguleringsplanens bestemmelser § 3.4.

§ 16. *Spesielle bestemmelser for sjøområdet med Akerselva (Feltbetegnelser E)*
16.1 Offentlige trafikkområder - Havneområde i sjø, kai for passasjerbåter
Innenfor felt E1, E7 og E16 kan det anlegges innretninger for havnevirksomhet for rutebåter på Oslofjorden.

16.2 Offentlige trafikkområder - Havneområde i sjø, småbåthavn
Innenfor felt E14 kan det anlegges innretninger for småbåthavn.

16.3 Friområde i vann – Akerselva
Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for Akerselvområdet E4 og E5 skal følgende dokumenteres og legges til grunn for utforming av tiltaket:
- Strømnings- og sedimenteringsforhold
- Seilingsforhold
- Mulighet for å etablere gangforbindelse gjennom kulvert under Oslo S

Det skal være en minste seilingshøyde på 2,0 meter under bruene for Nyland allé og Operagata over

Akerselva. Gangbruen fra A34 til B26 skal ha en minste seilingshøyde på 2.5 meter.

16.4 Friområde i vann – Bispevika og Lohavn
I vannarealet E0 i Bispevika foran feltene B6a, B6b og B9 kan det fortøyes serveringsbåter og båter med kulturtilbud. Det skal være minimum 5 meter avstand mellom båtene. Serveringsbåtene skal være av høy estetisk kvalitet. Båter med kun serveringstilbud skal ha en høyde som ikke hindrer utsyn utover vannet. Vannarealene E2, E17 og E18 skal utføres som en utvidelse av fjordarealet. I E17's østre ende skal Hovinbekkens utløp fra Middelaldervannspeilet C22 markeres.

16.5 Spesialområde - Sone i sjø for kulturbåter/gjestehavn
Innenfor felt E3 kan det fortøyes båter med kulturtilbud. For øvrig tillates området benyttet til gjestehavn for fritidsbåter.

16.6 Spesialområde - Sone i sjø for skipsstøtvoll med tilhørende anlegg
Innenfor sonene E13 og E15 skal det anlegges skipsstøtvoll for beskyttelse av tilgrensende bebyggelse. Skipsstøtvollen kan formes som en molo med tilknyttet småbåthavn, dog slik at utløpene fra feltet E16 ikke sperres av moloen. Som del av bebyggelsesplanen for feltene D10 og D11 skal det utarbeides en risikoanalyse for skipspåstøt som skal ligge til grunn for utforming av skipsstøtvollen i feltene E13 og E15.

16.7 Spesialområde - Sone i sjø for skipsstøtvoll
Innenfor E19 kan det anlegges skipsstøtsvoll som beskyttelse for operaen. Vollen kan anlegges opp til kote – 2,0 meter (Oslo kommunes kartverk)

16.8 Regulering i tidsrekkefølge
Felt E7 er regulert i tidsrekkefølge slik:
Tidsrekkefølge 1: Offentlig trafikkområde i sjø med eksisterende dybdeforhold
Tidsrekkefølge 2: Offentlig trafikkområde i sjø med sjøbunn fylt opp til kote –4 meter (Oslo kommunes kartverk).
Tidsrekkefølge 2 kan ikke gjennomføres før 01.01.2009 dersom ikke havnevirksomheten på Sørengutstikkerens vestside har opphørt tidligere.

Oslo

18709

SØRENGUTSTIKKEREN. Bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser.

18709 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 200609296

Vedtaksdato: 26.08.2009

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-4099, 200609296

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

1. Byggeområder for
   - Bolig, forretning, kontor, bevertning (felt D1b-1-4)
   - Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage) (felt D1b-5, D1b-6)
   - Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett) (felt D1a, D1b-7-8)
3. Offentlige trafikkområder
   - Gate
   - Fortau, torg, gangvei (havnepromenade), kai for passasjerbåt
   - Annet veiareal

   Offentlig trafikkområder i sjø:
   - Småbåthavn (felt E14)
4. Friområder
   - Park (felt D22)
   - Sjø (felt D22 og E10)
6. Spesialområder
   - Sone for skipsstøtvoll (felt E13)
7. Fellesområder
   - Felles avkjørsel (felt FA1 - 4)
   - Lek, opphold (felt FP)
   - Felles gangareal

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

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

§ 3. Byggeområder

3.1 Utnyttelse

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

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

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

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

3.2 Bruk

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

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

- I tillegg skal det innpasses 2 barnehager.
  Felt D1b-5 720 m2: Barnehage
  Felt D1b-6 720 m2 : Barnehage
- Mindre justeringer av BRA kan tillates mellom feltene. Dette forutsetter at maks areal for formålene totalt, som nevnt nedenfor, ikke overskrides. Krav til boligkvalitet herunder sol-, klima og utsynsforhold for ute- og inneareal skal dokumenteres ved slik justering.
- I felt D1a tillates inntil 3.000m^2 BRA til forretning.
- I felt D1a skal hver forretning maksimalt ha bruksareal på 300m2 BRA, med unntak av en dagligvarebutikk som kan være opp til 1.500m2 BRA.
- I feltene D1b-1-8 tillates til sammen inntil 1.300m^2 BRA til forretning.
- I feltene D1b-7 og / eller D1b-8 skal det innpasses minimum 400m^2 BRA allmennyttig formål (kultur).
- Forretning, kontor, bevertning i feltene D1b-1-8 tillates kun lokalisert i 1. Og 2. etg. mot havnepromenaden.
- I feltene D1b-5 og D1b-6 skal det innpasses allmennyttige formål (barnehage) i 1. og 2. etasje mot feltene FPB-1 og FPB-2.
- I feltene D1b-5 og D1b-6 skal del av skjermet utoppholdsareal til barnehagene legges i indre gårdsrom i direkte tilknytning til lokalene og/eller på tilstøtende fellesområde (FPB-1og FPB-2)

3.3 Utforming

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

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

§ 4. Krav til uteareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. Dokumentasjon

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

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

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

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

Rekvirent iht. folgebrev/~~rekvirent ikke oppgitt~~
98577057 3
org.nr./fødselsnr.

SØRENGA
Fjordbyens beste beliggenhet

Kartverket
Tinglysing

3507 Hønefoss

Doknr: 319170 Tinglyst: 14.04.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, 17.03.15

ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshavere til eiendommene gnr. 234 bnr. 107 og gnr. 534 bnr. 7 i Oslo kommune erklærer at følgende heftelser skal tinglyses på våre eiendommer.

Vedlagt som bilag 1, 2 og 3 ligger tegning som viser posisjonen til rettighetene omtalt under, med inntegning på de ulike tjenende eiendommene. Alle eiendommer omtalt nedenfor ligger i Oslo.

Bruksrett

Eier av eiendommen gnr. 534, bnr. 7 skal ha varig vederlagsfri og eksklusiv adkomstrett og bruksrett til trapp som leder under bakken på eiendommen gnr. 234, bnr. 107 inntegnet med gult på eiendommen gnr 234, bnr 107.

Eier av eiendommen gnr. 534, bnr. 7 skal sørge for løpende og godt renhold av arealet, samt vedlikehold av dette slik at det til enhver tid er i god håndverksmessig stand. Skader skal utbedres snarest mulig.

For ~~gnr. 234~~ bnr. 107

Navn: Espen Andreas Pay

Fødselsnummer: 060558 [redacted]

I hht. fullmakt

For ~~gnr. 534~~ bnr. 7

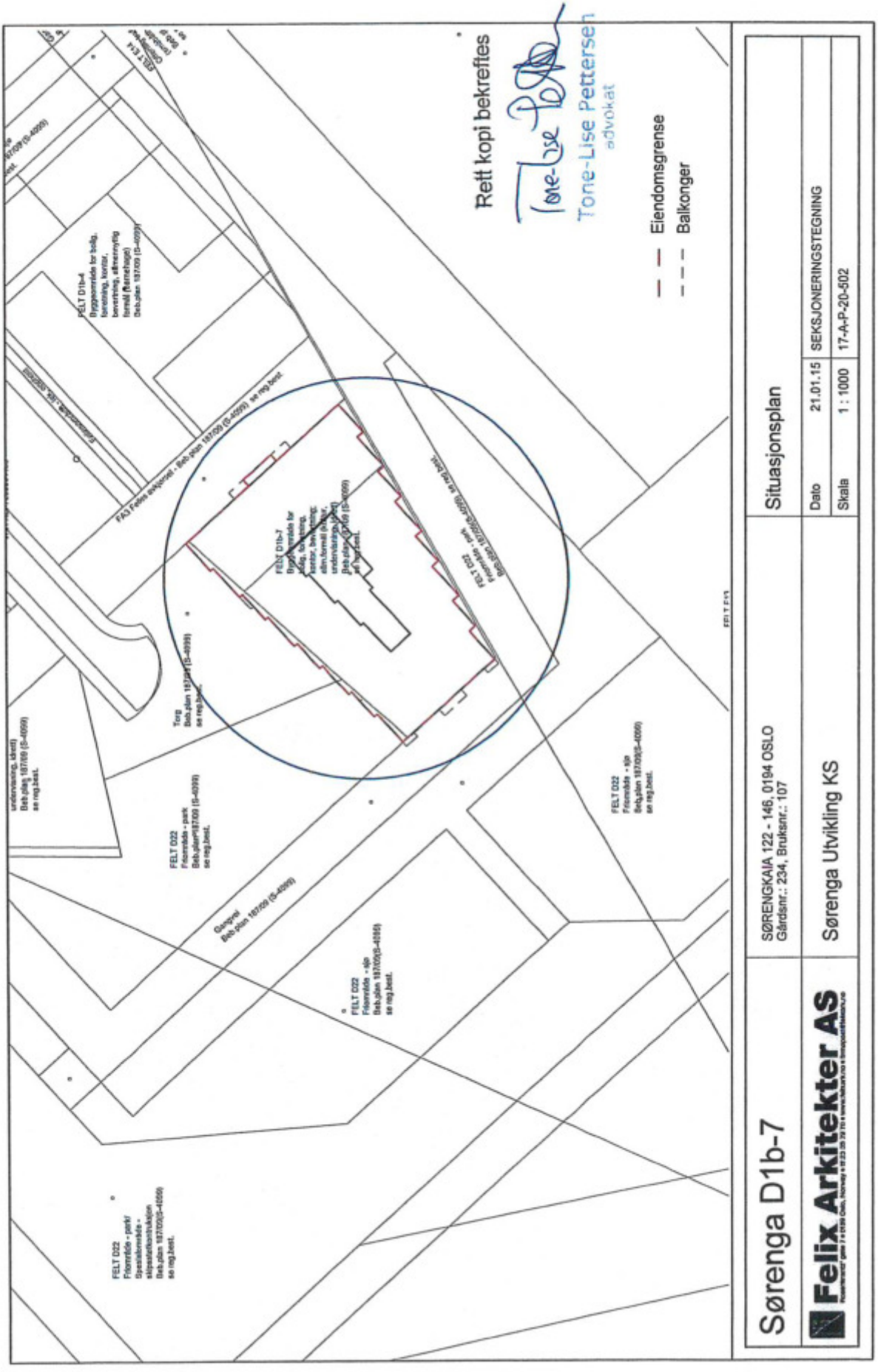
Navn: Espen Andreas Pay

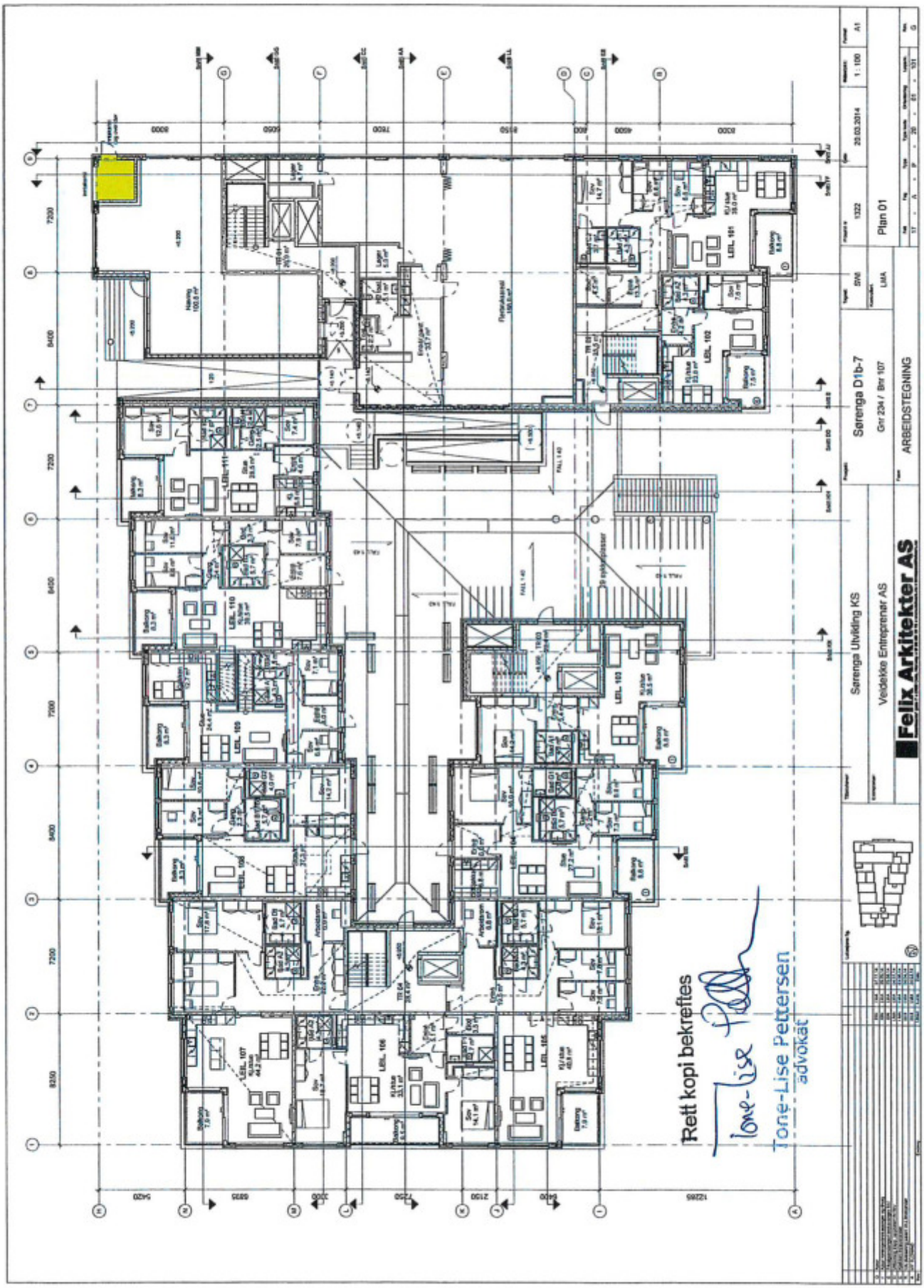
Fødselsnummer: 060558 [redacted]

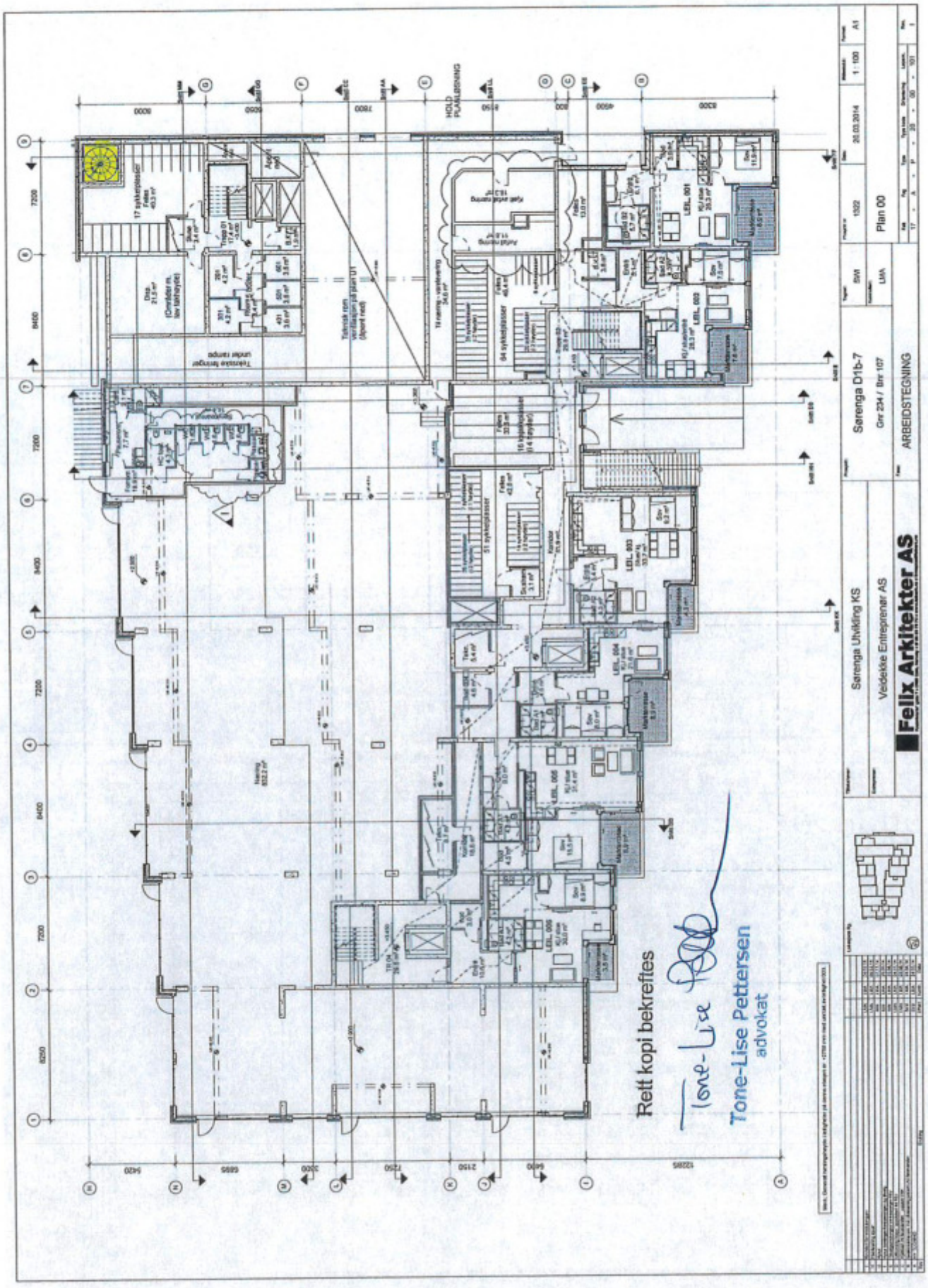
I hht. fullmakt

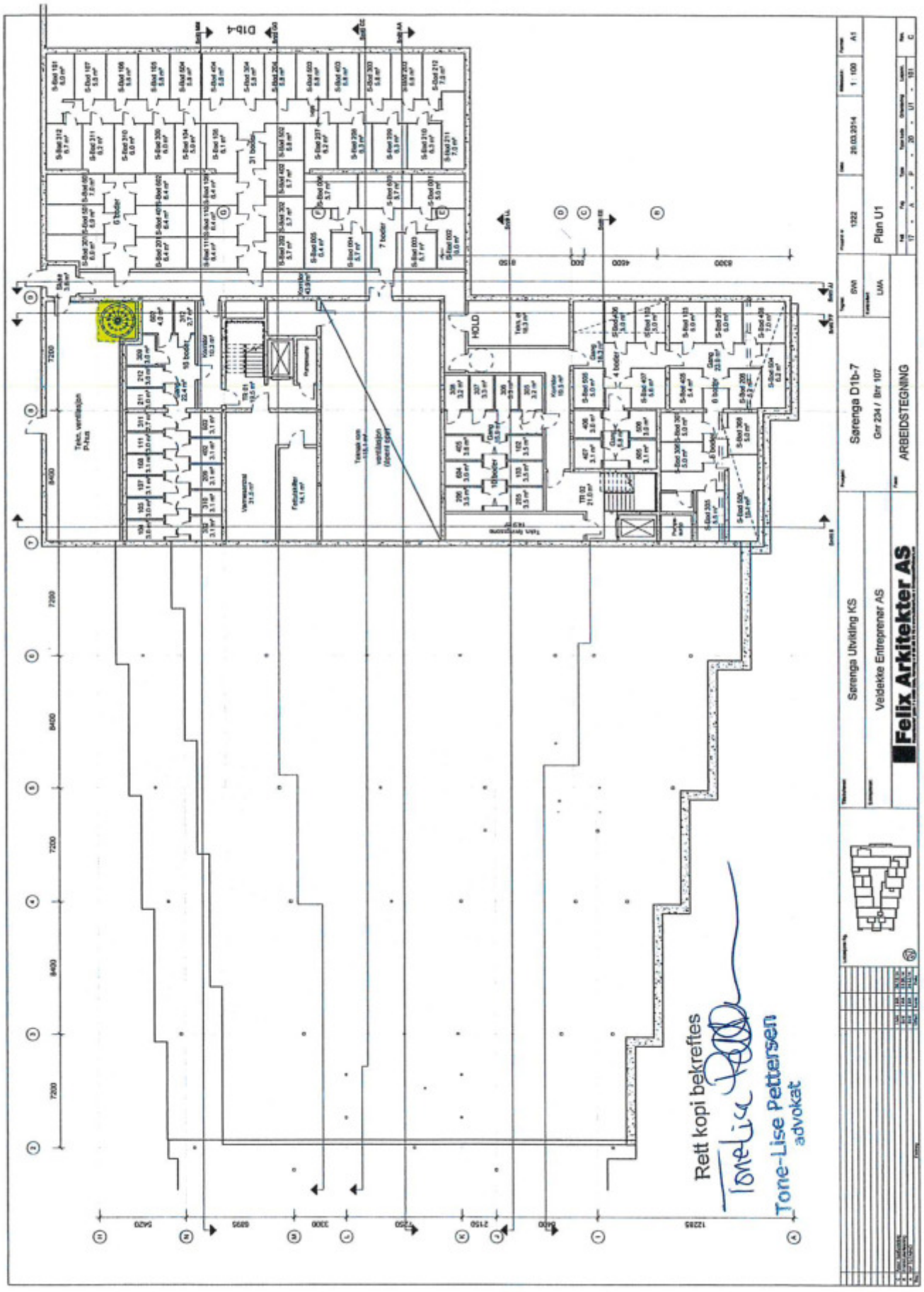
Rett kopi bekreftes

Tone-Lise Pettersen
advokat


Rett kopi bekreftes
Tone-Lise Pettersen
advokat
Eiendomsgrense
Balkonger
Situasjonsplan
Dato 21.01.15
SEKSJONERINGSTEGNING
Skala 1 : 1000
17-A-P-20-502
Sørenga D1b-7
Felix Arkitekter AS
SØRENGKAIA 122 - 146, 0194 OSLO
Gårdsnr.: 234, Bruksnr.: 107
Sørenga Utvikling KS


Rett kopi bekreftes
Tone-Lise Pettersen
advokat
Felix Arkitekter AS
Sørenga D1b-7
Gnr 234 / Bnr 107
Plan 01
ARBEIDSTEGNING
Sørenga Utvikling KS
Veidekke Entreprenør AS


Rett kopi bekreftes
Tone-Lise
Tone-Lise Pettersen
advokat
Sørenga Utvikling KS
Veidekke Entreprenør AS
Sørenga D1b-7
Gnr 234 / Bnr 107
Felix Arkitekter AS
ARBEIDSTEGNING
Plan 00
1322
1 : 100
26.03.2014
A1
SW
LMA


Sørenga D1b-7
Gnr 234 / Bnr 107
ARBEIDSTEGNING
Felix Arkitekter AS
Sørenga Utvikling KS
Veldekke Entreprenør AS
Plan U1
1 : 100
28.03.2014
1322
Rett kopi bekreftes
Tone-Lise Pettersen
advokat

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

Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
Sign: Schwab Aftahar Ghas...
9/3-2012

Saksnr.:200911477-24-2

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 234/82, 102 T.O.M. 110, 112 T.O.M. 116 OG 534/7

1. FELLESAREAL (KJØREATKOMST, GANGATKOMST, LEK/OPPHOLD):
   Gnr. 234 bnr. 113 skal være til felles bruk for gnr. 234 bnr. 102 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110.

2. FELLESAREAL (PARKERINGSANLEGG / ANLEGGSEIENDOM):
   Gnr. 534 bnr. 7 skal være til felles bruk for gnr. 234 bnr. 103 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110.

3. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 534 bnr. 7 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra offentlig regulert vei på Sørengautstikkeren (vedtatt i bebyggelsesplan av 26.08.2009, sak 187/09) over gnr. 234 bnr. 103, gnr. 234 bnr. 110 og gnr. 234 bnr. 113, i samsvar med godkjent ramme- og igangsettingstillatelse i byggesak 200912641.

4. GANGATKOMST:
   Gnr. 534 bnr. bnr. 7 skal ha bruksrett til gangatkomst/rømningsveier fra eiendommen over gnr. 234 bnr. 103, gnr. 234 bnr. 105, gnr. 234 bnr. 107, gnr. 234 bnr. 109 og gnr. 234 bnr. 113, i samsvar med godkjent ramme- og igangsettingstillatelse i byggesak 200912641.

5. GANGATKOMST:
   Gnr. 234 bnr. 102 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110 skal ha bruksrett til gangatkomst over gnr. 234 bnr. 104 på regulert fellesområde (i samsvar med vedtatt bebyggelsesplan av 26.08.2009, sak 187/09).

6. GANGATKOMST:
   Regulert offentlig trafikkområde – gangvei på gnr. 234 bnr. 108 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110 skal være åpen for allmennheten (i samsvar med vedtatt bebyggelsesplan av 26.08.2009, sak 187/09).

7. FRIOMRÅDE – SJØ (ÅPEN FOR ALLMENNHETEN):
   Regulert friområde – sjø på gnr. 234 bnr. 103 skal være åpen for allmennheten (i samsvar med vedtatt bebyggelsesplan av 26.08.2009, sak 187/09).

8. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 234 bnr. 103 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110 skal ha bruksrett til parkeringsplasser på gnr. 534 bnr. 7, i samsvar med bestemmelsenes § 5 i vedtatt bebyggelsesplan av 26.08.2009, sak 187/09.

9. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 234 bnr. 103 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn, samt grunn på gnr. 234 bnr. 82, gnr. 234 bnr. 112, gnr. 234 bnr. 113, gnr. 234 bnr. 116 og gnr. 534 bnr. 7 for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

Doknr: 263727 Tinglyst: 02.04.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

10. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 534 bnr. 7 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 234 bnr. 82, gnr. 234 bnr. 103 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110, gnr. 234 bnr. 112 og gnr. 234 bnr. 113 for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

11. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 234 bnr. 102 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 234 bnr. 114, gnr. 234 bnr. 115 og gnr. 234 bnr. 116 for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

12. BALKONG OVER NABOGRUNN:
Gnr. 234 bnr. 103 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110 skal ha rett til å ha hengende balkonger over grense på gnr. 234 bnr. 82 og gnr. 234 bnr. 113.

13. SAMMENFØYNING:
Gnr. 234 bnr. 112 og gnr. 234 bnr. 115 forutsettes sammenføyd til én eiendom. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 234 bnr. 112 og gnr. 234. bnr. 115. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenføyd.

14. SAMMENFØYNING:
Gnr. 234 bnr. 82, gnr. 234 bnr. 114 og gnr. 234 bnr. 116 forutsettes sammenføyd til én eiendom. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 234 bnr. 82, gnr. 234 bnr. 114 og gnr. 234 bnr. 116. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenføyd.

15. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Oslo kommune (ledningseier) gis rett til å ha liggende /legge offentlige ledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 234 bnr. 112/115.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

16. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 234 bnr. 103 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110 og gnr. 234 bnr. 113 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende /legge offentlige ledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 234 bnr. 82 og gnr. 534 bnr. 7 (grunneier) frem til hovedledninger på gnr. 234 bnr. 112.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

17. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 234 bnr 103 t.o.m. gnr. 234 bnr. 110 og gnr. 234 bnr. 113 (ledningseiere) anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger på gnr. 234 bnr. 112.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
Sign: Schrab Afshar Ghasemi
9/3-2012

Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
Sign: Schaeb Afshar Ghasem
9/3-2012

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
234	82, 103 t.o.m. 110, 112 t.o.m. 116
534	7

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Pkt. 13 og 14 kan imidlertid slettes når eiendommene er sammenføyd.

Underskrifter:

For eiend. 234/82, 103 t.o.m. 110, 112 t.o.m. 116 og 534/7:

EVA HAGEN
13/10-11 Eva Hagen

Sted	Dato	Lohavn AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
Oslo	11.10.11		992 612 185

ANNE SIGRID HAMRAN

For eiend. 234/82, 103 t.o.m. 110, 112 t.o.m. 116 og 534/7:

Sted	Dato	Hav Eiendom AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
Oslo	11.10.11		985 627 134

ANNE SIGRID HAMRAN

For eiend. 234/104
Sørenga Sameie 1
Org.nr. 997 832 744

Oslo 25.1.2012

Alf-Erik Vollen
ALF-ERIK VOLLEN

KJELL RICHARD ANDRESE

TINGLYST SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-23-0238 (Eva Otnes)
Vår referanse: 3312452/22550047
Bestilling: C3 2023-10-03 (6) 54

Dato
03.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
543497	200	17.6.2015	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	107	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
...SK FAGAVDELING
KOPI
15/6-15

Løpenummer for forretning: 601863955
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
985627134	HAV EIENDOM AS		Dronning Eufemias Gate 16, 0191 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	234	107

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	107	0	1	57 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	2	49 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	3	55 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	4	41 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	5	69 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	6	60 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	7	95 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	8	43 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	9	65 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	10	91 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	11	115 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	12	88 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	13	122 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	14	88 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	15	109 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	16	132 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	17	73 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	18	90 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	19	43 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 543497 Tinglyst 17.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/543497/200
Uthentet 2023-10-04 09:37
Side 1 av 19

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	107	0	20	76 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	21	65 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	22	104 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	23	108 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	24	95 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	25	115 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	26	99 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	27	149 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	28	121 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	29	123 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	30	90 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	31	43 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	32	76 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	33	92 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	34	56 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	35	104 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	36	123 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	37	101 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	38	130 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	39	144 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	40	119 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	41	123 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	42	90 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	43	43 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	44	76 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	45	92 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	46	172 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	47	144 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	48	119 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	49	123 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	50	90 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	51	43 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	52	192 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/543497/200

Uthentet 2023-10-04 09:37

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	107	0	53	144 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	54	119 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	55	123 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	56	148 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	57	123 / 7095	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	58	117 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	59	163 / 7095	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	60	60 / 7095	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	61	847 / 7095	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	234	107	0	62	101 / 7095	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	234	107	0	63	225 / 7095	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/543497/200
Uthentet 2023-10-04 09:37

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	
Adresse: Postb[illegible] Rådhuset	
Postnr: 0102 Sted: Oslo	
(Under-)Firmaets/org.nr: 971 040 823	

Plan- og bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo kommune	234	107		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
985627134	Hav Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	57	B	13	B	122	B	25	B	115	B	37	B	101	B	49	B	123	
2	B	49	B	14	B	88	B	26	B	99	B	38	B	130	B	50	B	90	
3	B	55	B	15	B	109		27	B	149	B	39	B	144	B	51	B	43	B
4	B	41	B	16	B	132		28	B	121		40	B	119	B	52	B	192	B
5	B	69	B	17	B	73	B	29	B	123		41	B	123		53	B	144	B
6	B	60	B	18	B	90		30	B	90		42	B	90		54	B	119	B
7	B	95		19	B	43	B	31	B	43	B	43	B	43	B	55	B	123	
8	B	43	B	20	B	76	B	32	B	76	B	44	B	76	B	56	B	148	B
9	B	65	B	21	B	65	B	33	B	92	B	45	B	92	B	57	B	123	
10	B	91	B	22	B	104		34	B	56	B	46	B	172		58	B	117	B
11	B	115	B	23	B	108	B	35	B	104	B	47	B	144	B	59	B	163	B
12	B	88		24	B	95		36	B	123	B	48	B	119	B	60	N	60	

Sum tellere	5922	• nevner	7095

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
16/2-15	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 5-1998/5-2006 PDF

Side 1 av 3

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
4/5-15

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
301	Oslo kommune	234	107		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61	N	847	B	91				121				151				181			
62	N	101		92				122				152				182			
63	N	225		93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere	1173	= nevner	7095

Dato 16/2-15 | Utstederes underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 16/2-15	ESPEN A. PAY IHHT FULLMAKT	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	Kommune
234	107		1-63	OSLO

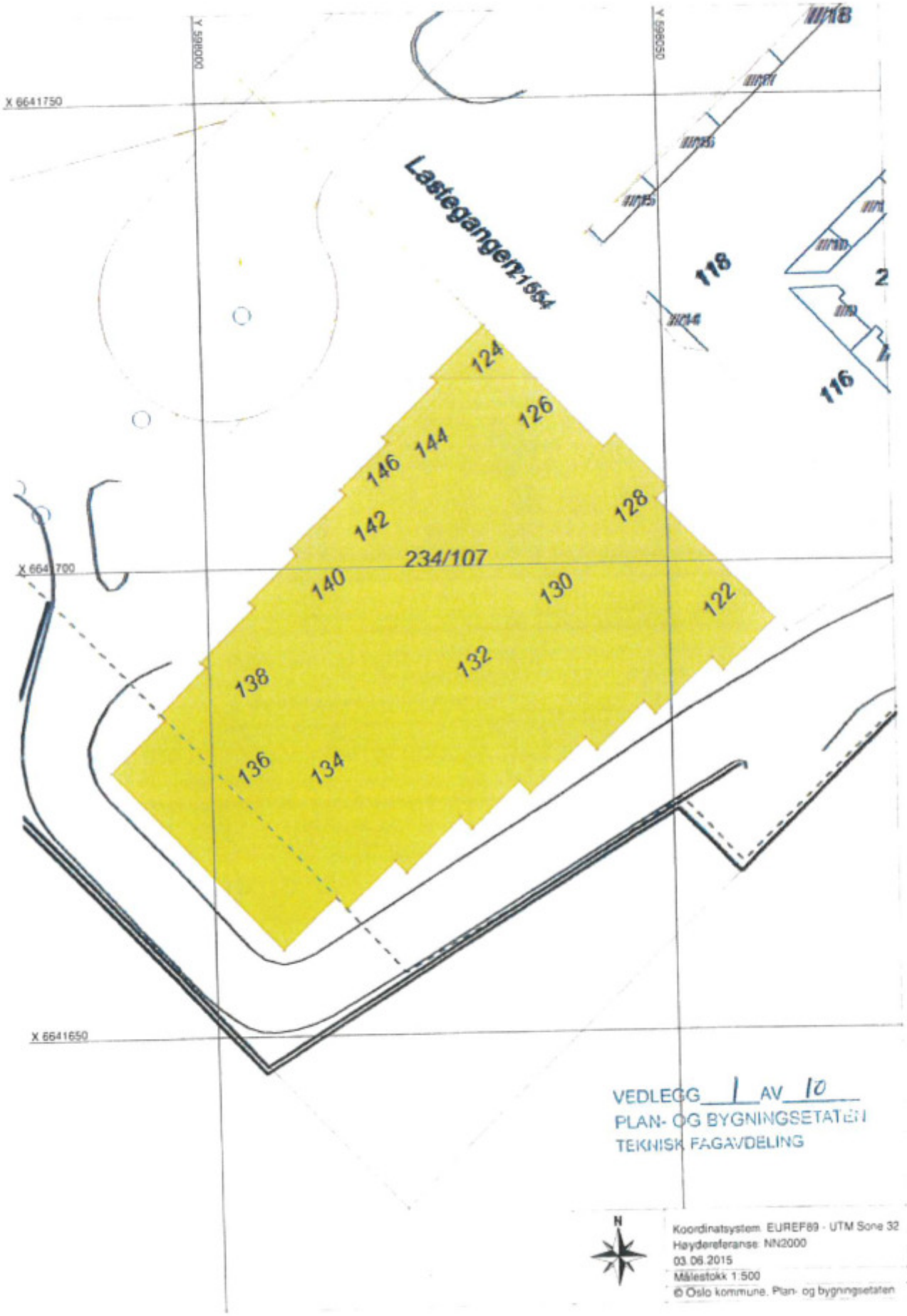
Dato	Stempel og underskrift
16.1.15	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

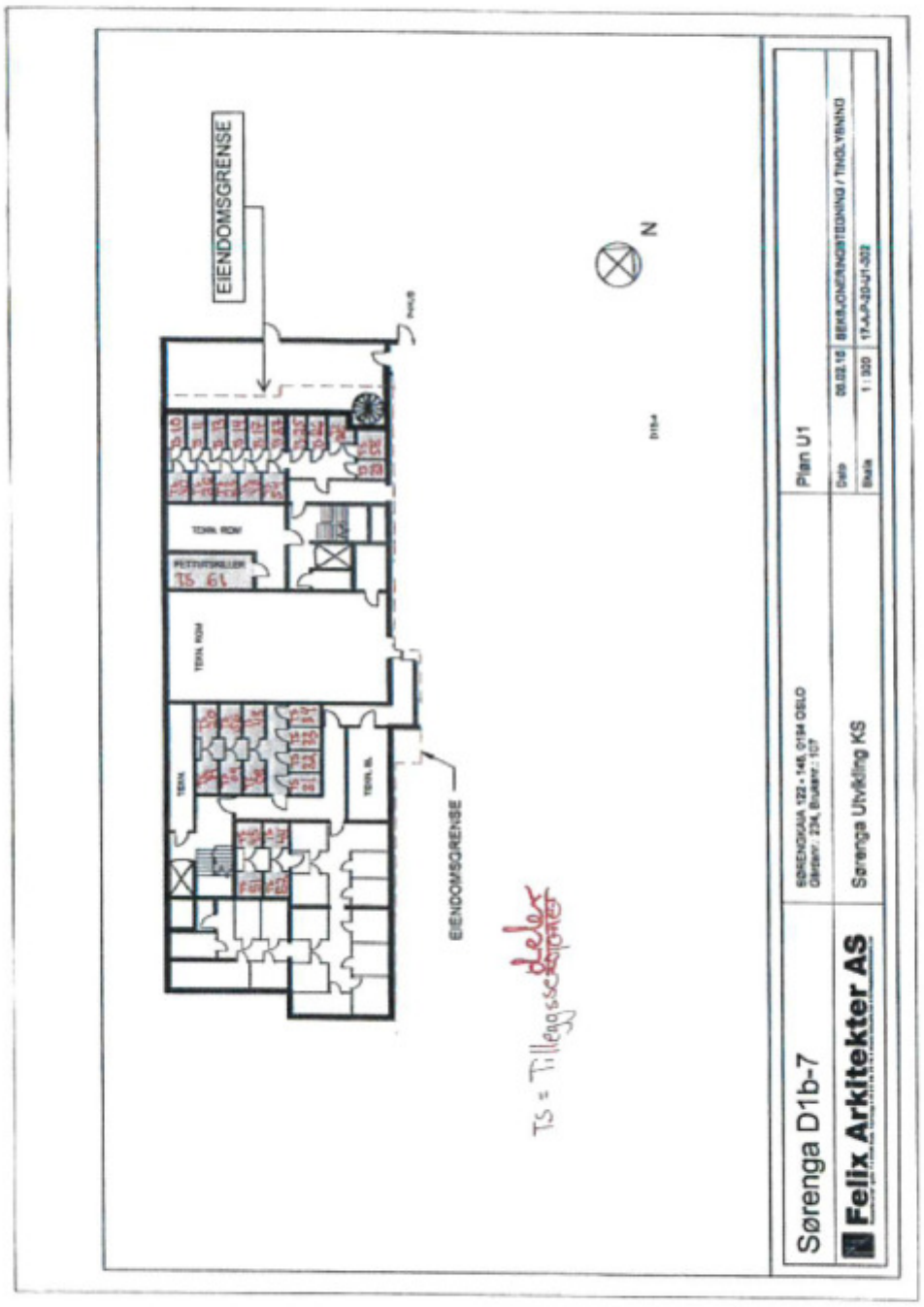
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

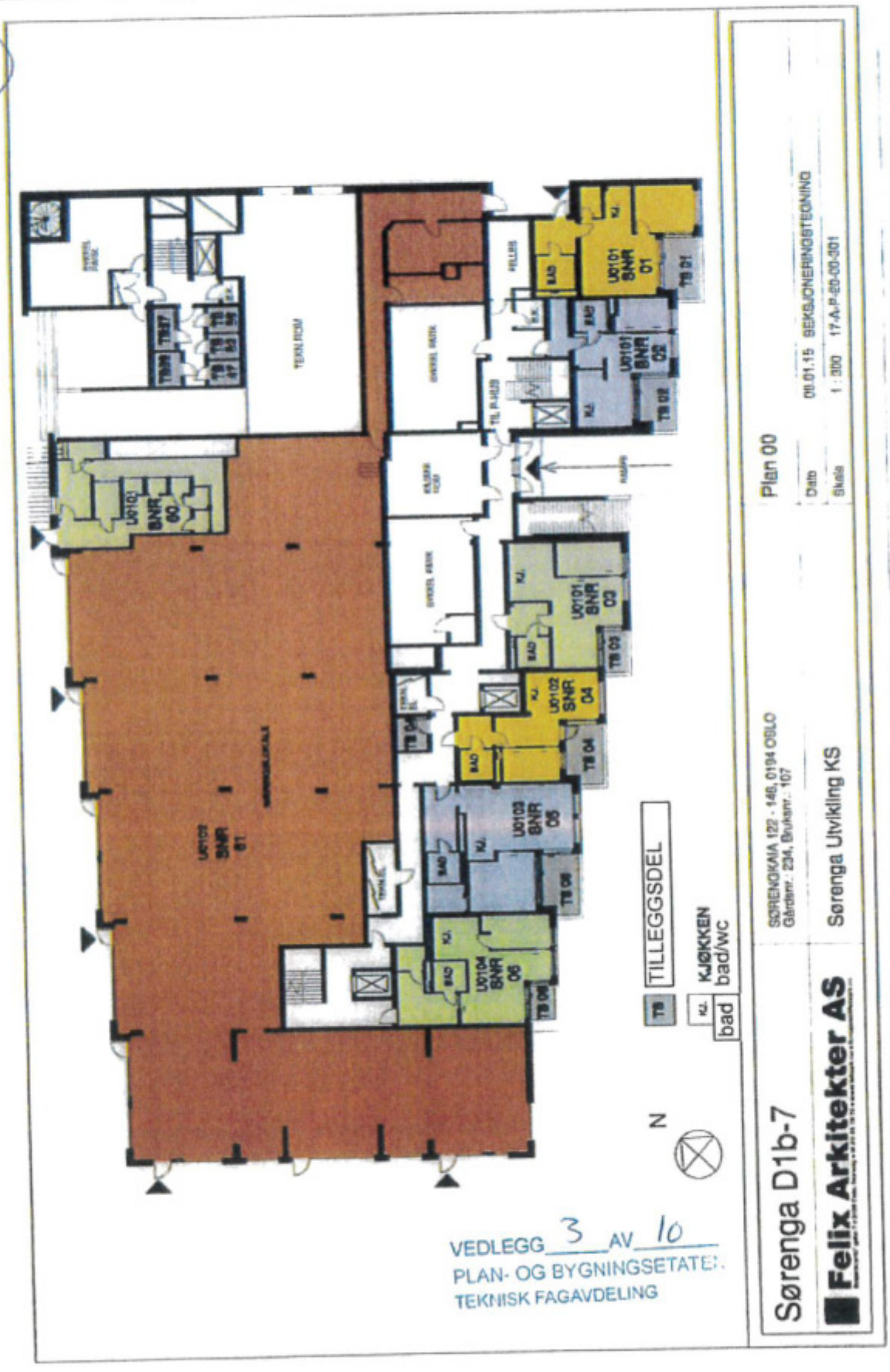
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

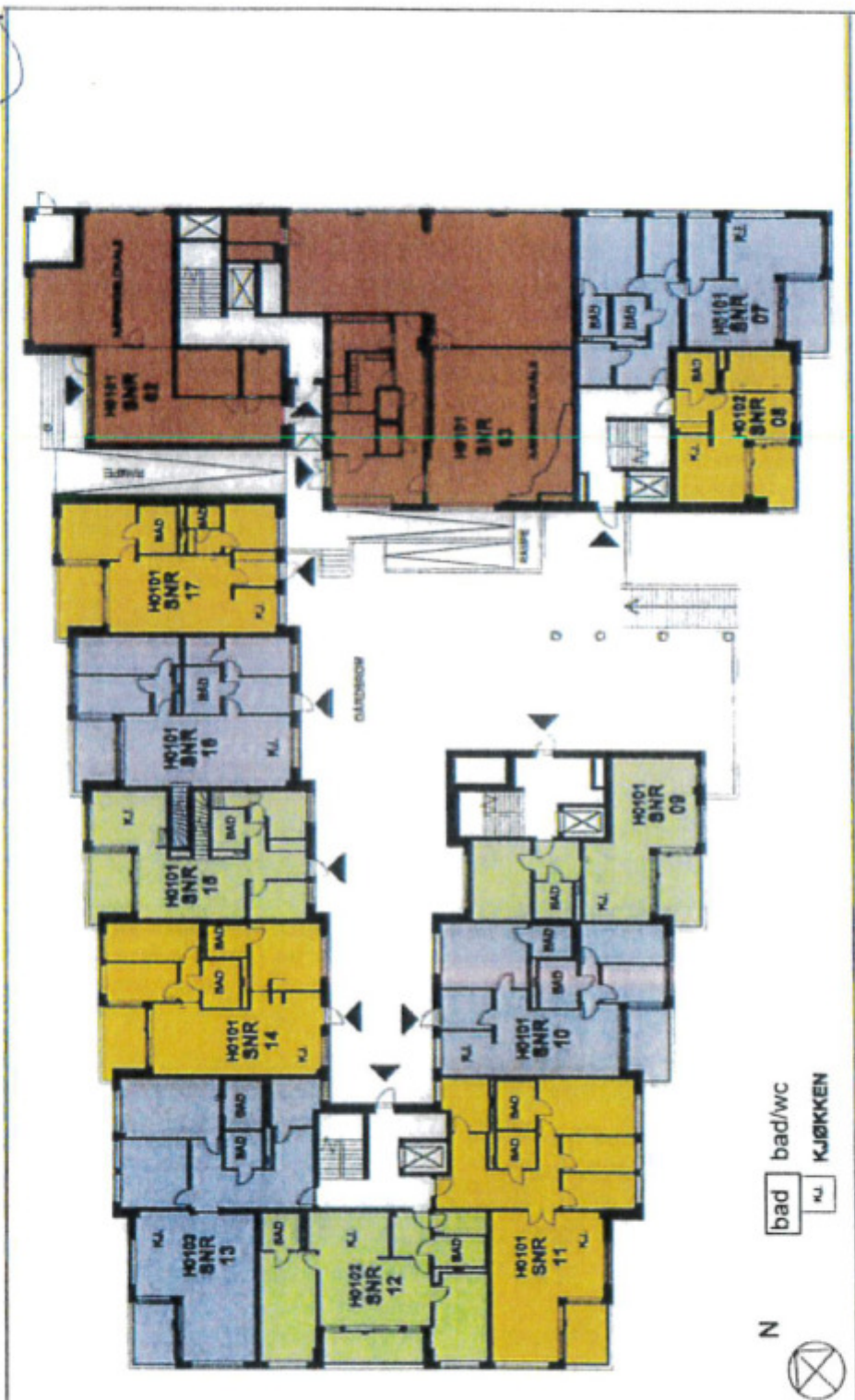
Dato	Utstederens underskrift
16/2-15	


X 598000
X 598050
X 6641750
X 6641700
X 6641650
Lastegangen 1664
118
116
234/107
124
126
144
146
142
128
140
130
122
132
138
136
134
VEDLEGG 1 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
03.06.2015
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



VEDLEGG 2 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATE
TEKNISK FAGAVDELING


Plan 00
Dato 08.01.15 SEKSJONERINGSTEGNING
Skala 1 : 300 17-A-P-20-00-301
SØRENSKAIA 122 - 146, 0194 OSLO
Gårdsnr.: 234, Bruksnr.: 107
Sørenga Utvikling KS
Felix Arkitekter AS
Sørenga D1b-7
TILLEGGSDEL
KJØKKEN
bad/wc
N
VEDLEGG 3 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Sørenga D1b-7

Plan 01

SØRENGKAIA 122 - 145, 0194 OSLO
Gårdsnr.: 234, Bruksnr.: 107

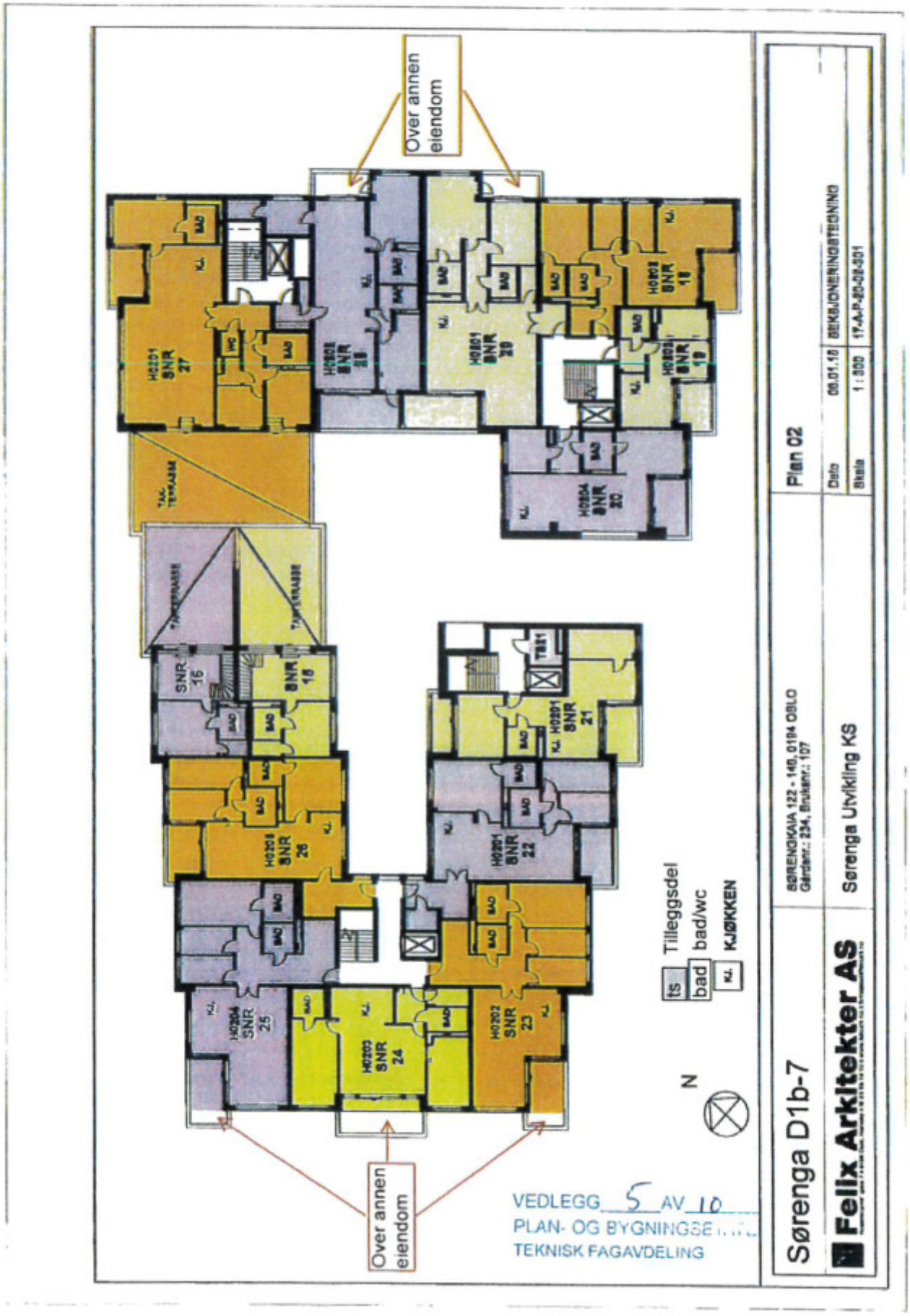
Dato 09.01.15 BEKJØNERINGSTEGNING

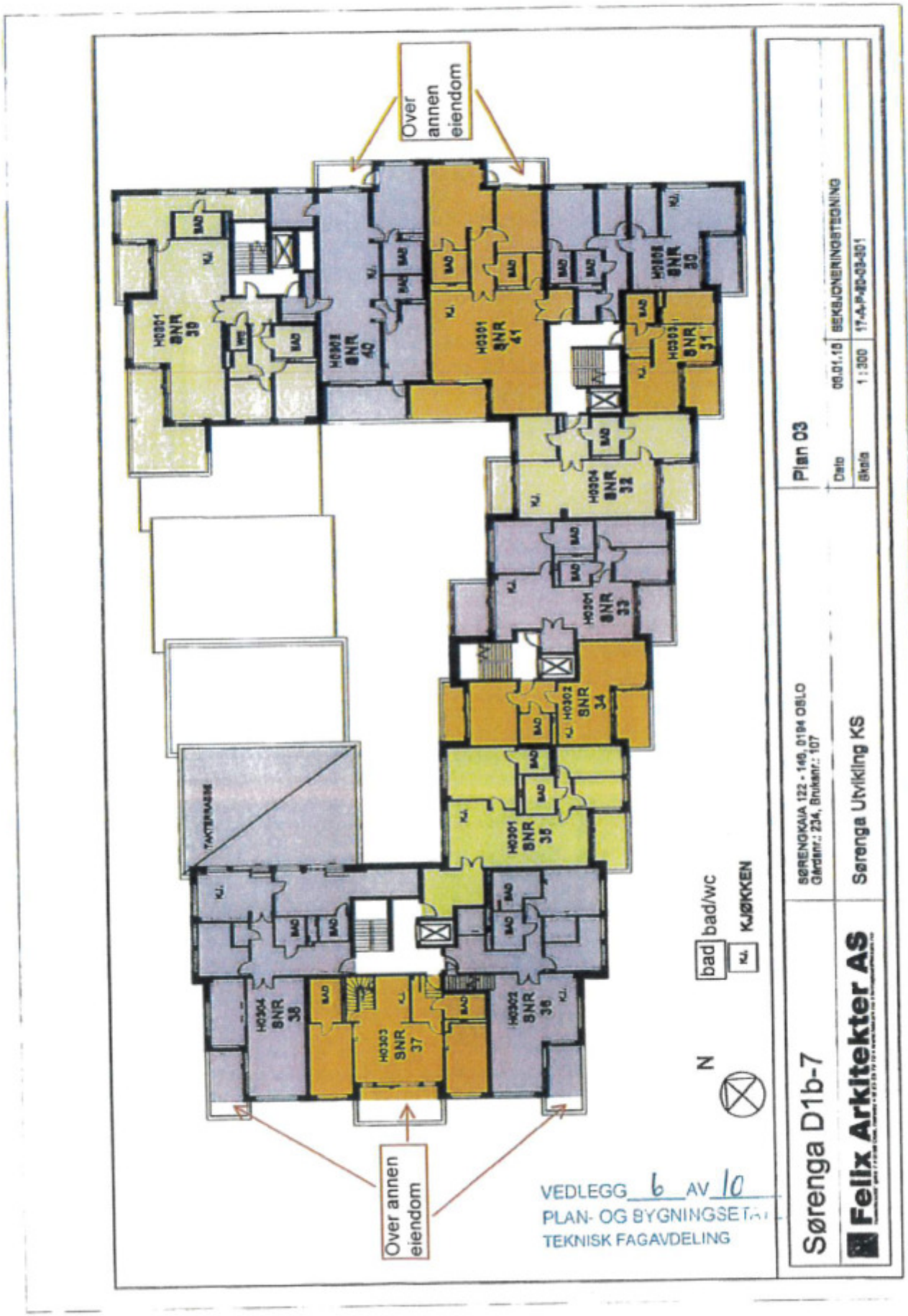
Skala 1 : 100 17-A-P-20-01-301

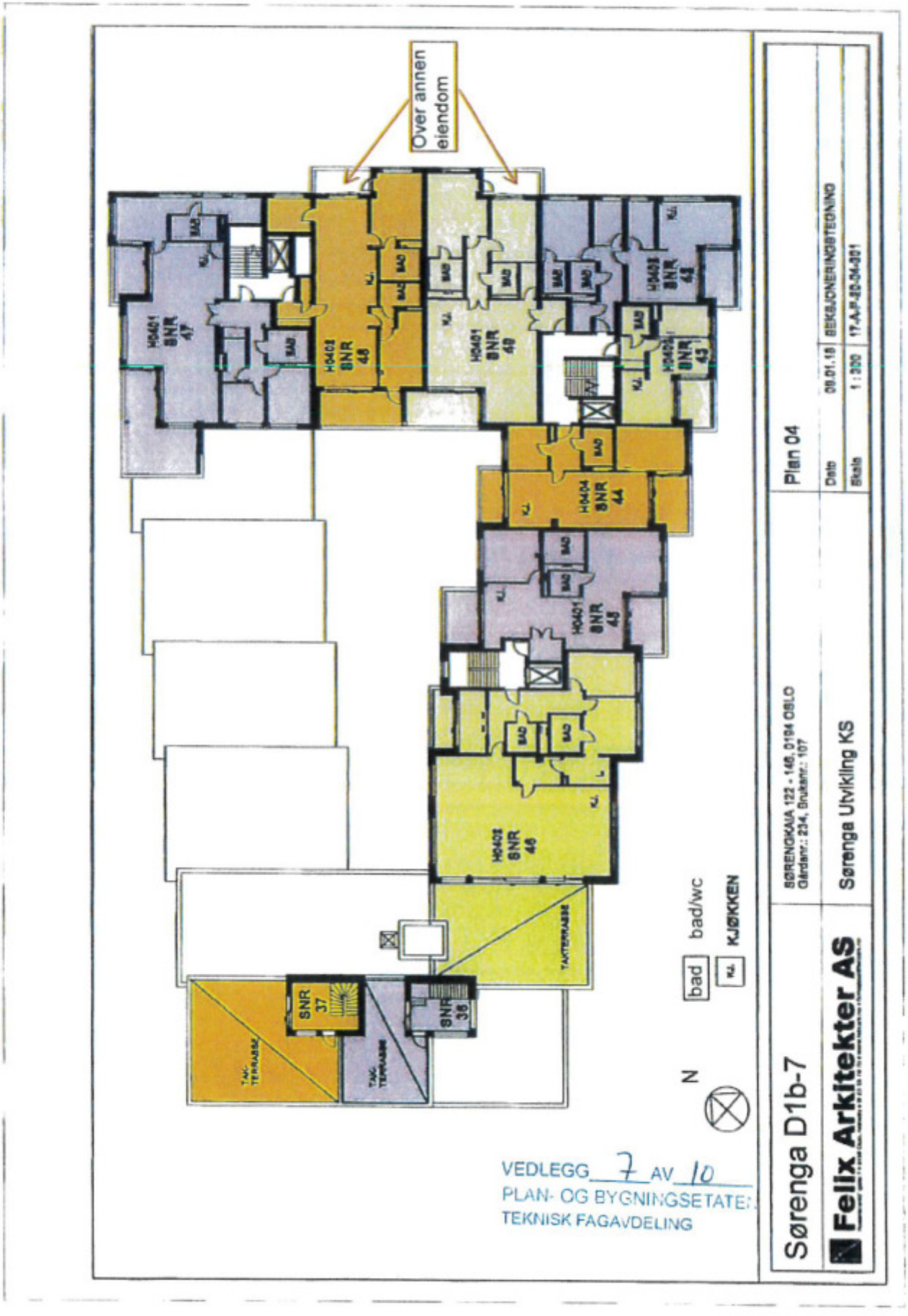
Felix Arkitekter AS

Sørenga Utvikling KS

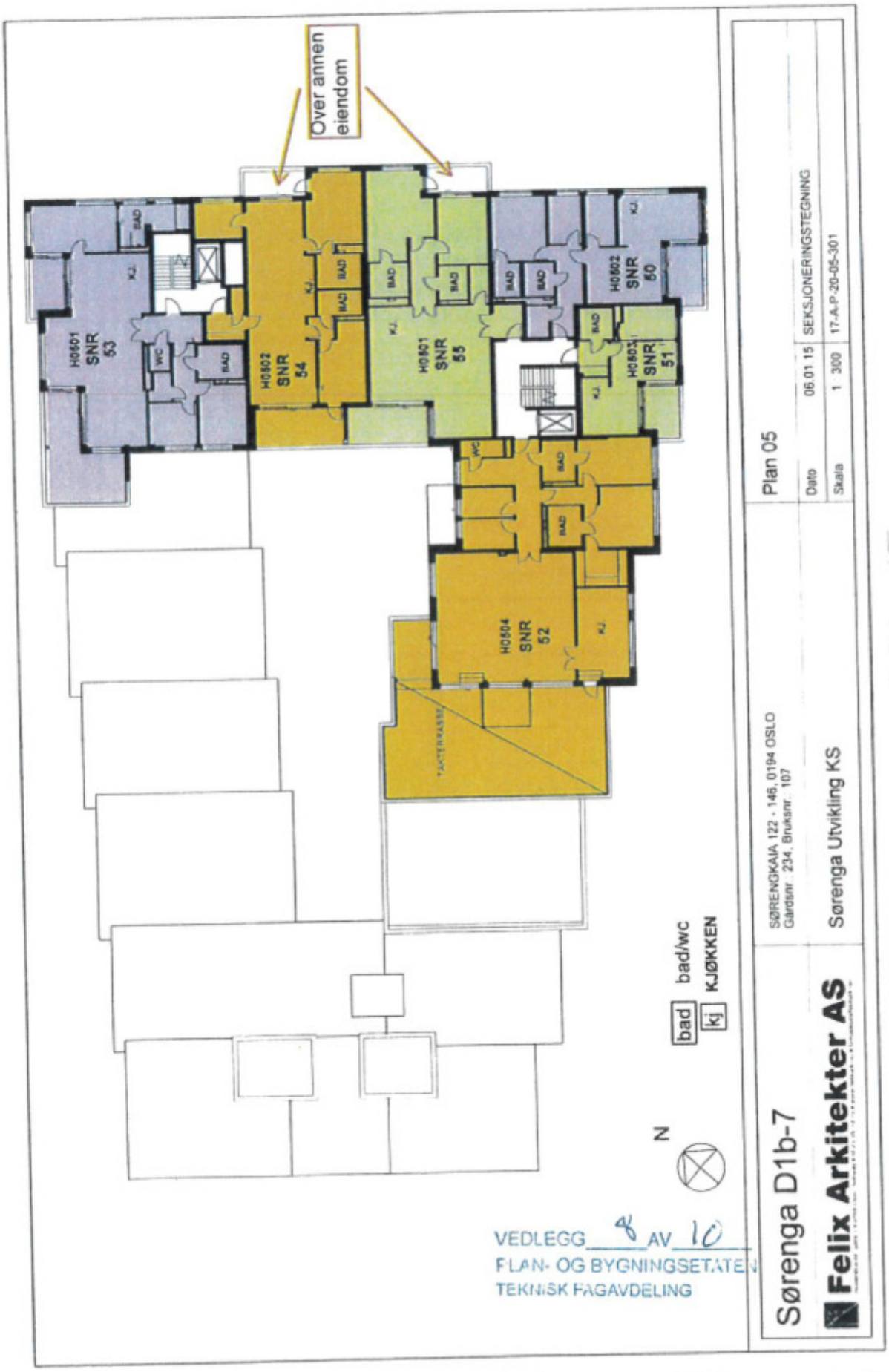
VEDLEGG 4 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

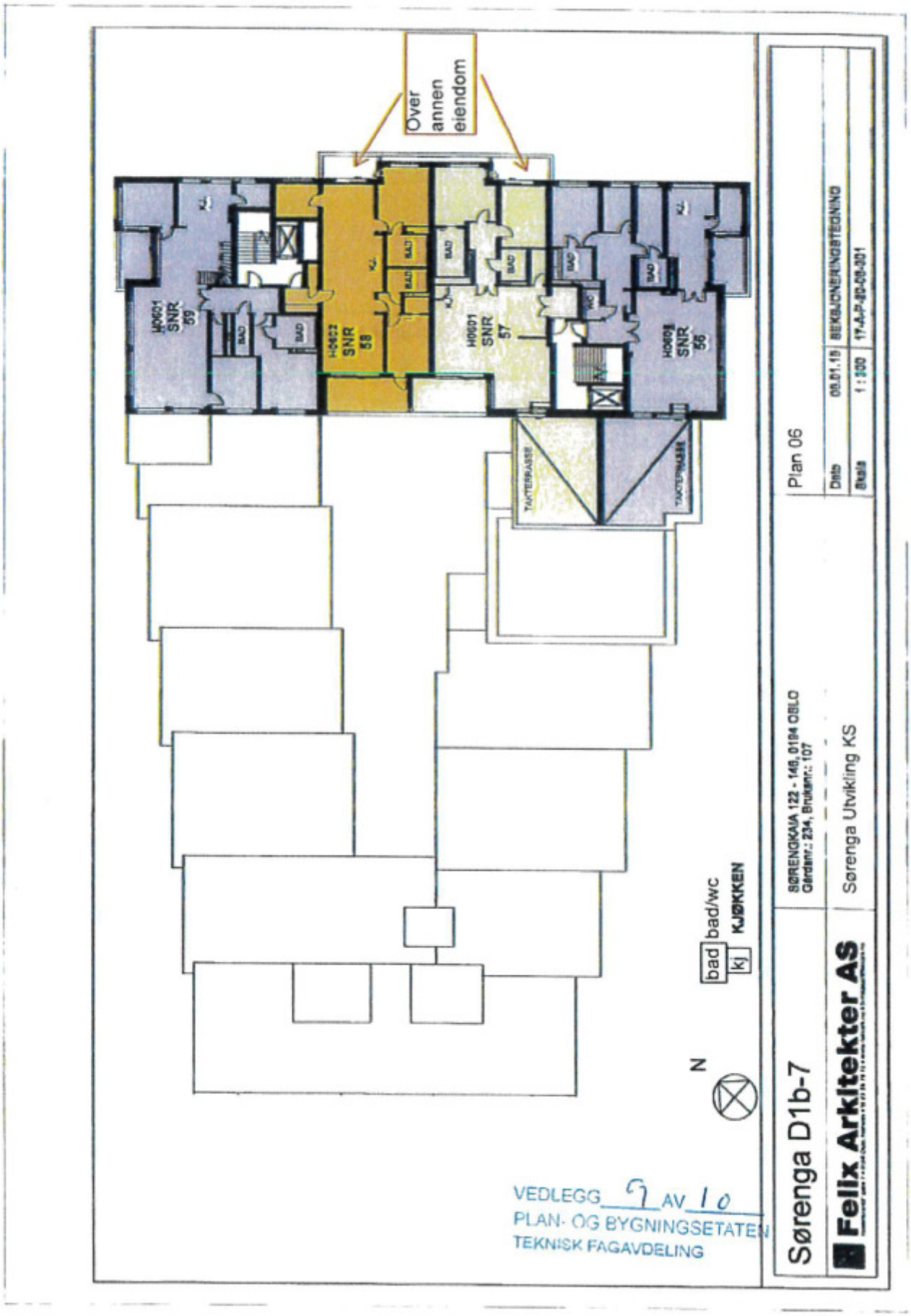

Over annen eiendom
Over annen eiendom
Tilleggsdel
ts bad bad/wc
KJ. KJØKKEN
N
VEDLEGG 5 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSE...
TEKNISK FAGAVDELING
Sørenga D1b-7
Fellix Arkitekter AS
SØRENSKAIA 122 - 140, 0194 OSLO
Sørenga Utvikling KS
Plan 02
Dato 08.01.18
Skala 1:100
BEKJØNNERINGSTEGNING
17-AA-P-03-02-101

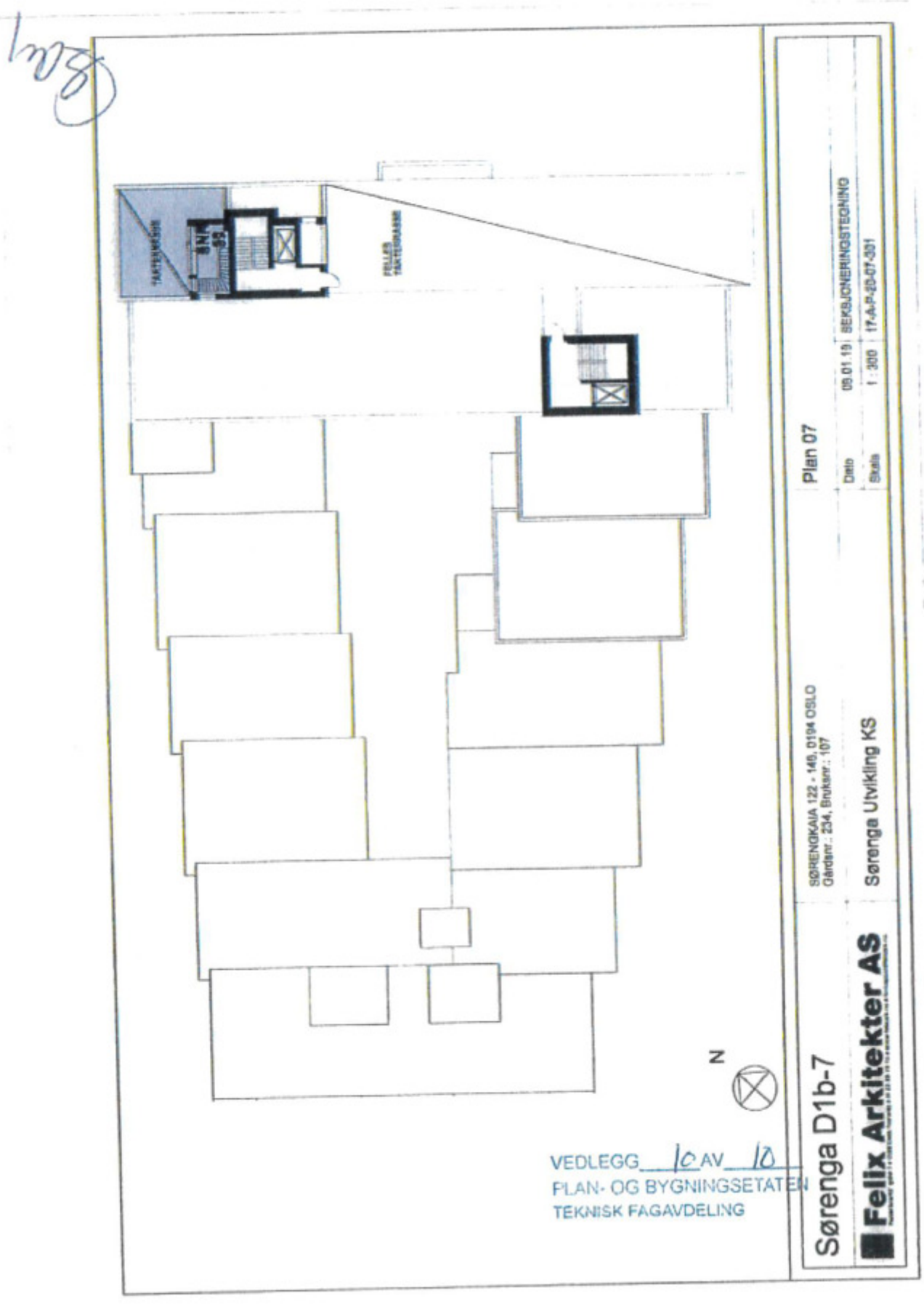

Over annen eiendom
H0301 BNR 39
H0302 BNR 40
H0301 BNR 41
H0303 BNR 31
H0304 BNR 32
H0301 BNR 33
H0302 BNR 34
H0301 BNR 35
H0304 BNR 38
H0303 BNR 37
H0302 BNR 36
TAKTERRASSE
bad bad/wc
KJ. KJØKKEN
N
Over annen eiendom
VEDLEGG 6 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Sørenga D1b-7
Felix Arkitekter AS
SØRENGKAIA 122 - 149, 0194 OSLO
Gårdsnr.: 234, Bruksnr.: 107
Sørenga Utvikling KS
Plan 03
Dato 06.01.15
Skala 1:200
SEKSJONERINGSTEGNING
17-A-P-03-001



VEDLEGG 7 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Over annen eiendom
H0501 SNR 53
H0502 SNR 54
H0503 SNR 55
H0504 SNR 52
H0502 SNR 50
H0503 SNR 51
BAD
KJ.
WC
TAKTERRASSE
bad bad/wc
kj KJØKKEN
N
Plan 05
Dato 06 01 15 SEKSJONERINGSTEGNING
Skala 1 : 300 17-A-P-20-05-301
SØRENGKAIA 122 - 146, 0194 OSLO
Gårdsnr.: 234, Bruksnr.: 107
Sørenga Utvikling KS
Sørenga D1b-7
Felix Arkitekter AS
VEDLEGG 8 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Over annen eiendom
H0601 SNR 59
H0602 SNR 58
H0601 SNR 57
H0601 SNR 56
BAD
KJ
WC
TAKTERRASSE
bad bad/wc
kj KJØKKEN
N
Plan 06
Dato 08.01.19
Målst 1:100
BEKJØNERINGSTEGNING
17-A-P-06-00-001
SØRENGKAIA 122 - 148, 0194 OSLO
Gårdsnr.: 234, Bruksnr.: 107
Sørenga Utvikling KS
Fellix Arkitekter AS
Sørenga D1b-7
VEDLEGG 7 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


TAKTERRASSE
FELLES TAKTERRASSE
N
Plan 07
Dato 09.01.19
Skala 1 : 300
SEKSJONERINGSTEGNING
17-A-P-20-07-331
SØRENGKAIA 122 - 140, 0194 OSLO
Gårdsnr.: 234, Bruksnr.: 107
Sørenga Utvikling KS
Sørenga D1b-7
Felix Arkitekter AS
N
VEDLEGG 10 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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 el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sørengkaia 136
Gnr. 234 Bnr. 107 Snr. 24 og Gnr. 534 Bnr. 7 Snr. 3 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
169-25-0018

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Jon-Kristian Krybelsrud
Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 41 61 87 50
E-post: jon-kristian.krybelsrud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater