PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

SØRENGKAIA 95
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Diverse dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Sørengkaia 95, 0194 OSLO
OSLO kommune
gnr. 234, bnr. 104, snr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2688 **Eiendomsverdi ref nr:** WL5978

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms eierseksjon med sentral og attraktiv beliggenhet på Sørengkaia.

Sydvestvendt balkong på 7 m².

Felles takterrasse med flott utsikt.

Leiligheten er beliggende i 3. etasje med heisadkomst.

Takhøyden i leiligheten er 2,62 m.

Boligen består av entré/gang, stue/kjøkken, bad/wc og soverom.

Det følger i tillegg med en kjellerbod på 7 m².

Oppvarming og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Vannbåren gulvvarme på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

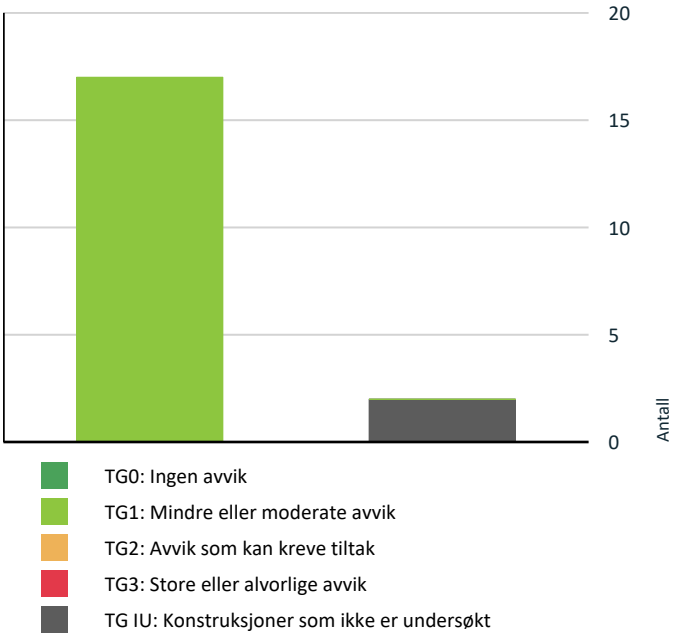
Gå til side

Leilighet

• 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.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Moderne boligblokk fra 2012 over 6 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av teglsteinsforblending. Flatt tak tekket med papp/membran.
Deler av taket benyttes til felles takterrasse.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2011.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
Yale doorman elektronisk kodelås.

Balkongdør med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2011.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.
Døren tar litt i karmen og bør justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 7 m² med utgang fra stuen.
Utelys, stikkontakter og PVC-fliser.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består av 1-stav hvitlakkert eikeparkett.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Nedforet himling i entrè/gang og del av stue/kjøkken med innfelte LED-downlights.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte og formpressede dører.

TG 1 Garderober

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med innredning i entrè/gang og på soverommet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.
Det er sprekk i en veggflis i dusjen som kun har kosmetisk betydning da det er membranen bak flisene som er det vanntette sjiktet.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 40 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk av rustfritt stål og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skap og nedfelt porselenvask.
- Overskap.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplater.
Planlimt kompositt oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap.
Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Nisje for frittstående kjøl og frys.

Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i veggen mellom entrè/gang og bad/wc.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med radiatorer og vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg. Fordelerskap for fjernvarmen er plassert i veggen mellom entrè/gang og bad/wc.
Det er 2 radiatorer i stue/kjøkken og 1 på soverommet. Vannbåren gulvvarme på badet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 8 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 50 A.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

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.
   2011

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger fra boligen var ny.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

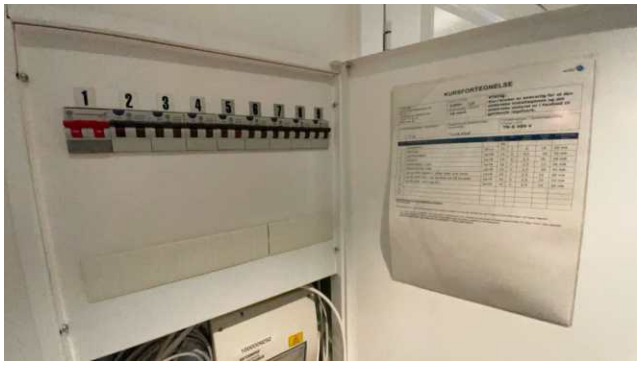
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

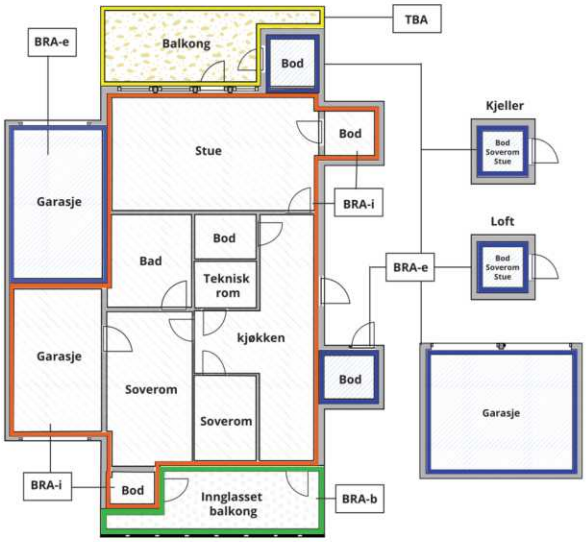
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	48			48	7
Kjeller		7		7	
SUM	**48**	**7**			**7**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, bad/wc, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	48	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Ole Christian Kallestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	104		83	3471 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Sørengkaia 95, 0194 OSLO

Hjemmelshaver
Kallestad Ole Christian

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Sørengkaia.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 3471 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	15.04.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

• 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/WL5978

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

Dato: 15.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260085
Addresse	Sørengkaia 95		
Postnr.	0194	Sted	OSLO
Selgers navn	Ole Christian Kallestad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12/2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Observert enkelte (svært få) skjeggkre i 2025. Tok kontakt med Anticimex som umiddelbart gjennomførte profesjonelle tiltak. Det er ikke observert skjeggkre i leiligheten etter dette. Dokumentasjon fra Anticimex foreligger.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 15.04.2026

Signert av *Ole Christian Kallestad*

Initialer selger:
O K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Sørenga 1 sameie		Vår ref.:	507/83	Fødselsdato eier:	11.12.1989
Sørengkaia 95		Type:	Boligsameie		
0194 OSLO		Eiere:	Ole Christian Kallestad		
Organisasjonsnr:	997 832 744	Seksjonsnr:	83		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 301

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 301

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	515
Annen formue:	11 573	Utgifter:	36		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	83	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2011		
Gårds/bruksnr:	234/104 - seksjon:83		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3471

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	2213214

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0303

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

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

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

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

Boligopplysninger:

Sørenga 1 sameie	Vår ref.:	507/83	Fødselsdato eier:	11.12.1989
Sørengkaia 95	Type:	Boligsameie		
0194 OSLO	Eiere:	Ole Christian Kallestad		
Organisasjonsnr: 997 832 744				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Hjemmeside for sameiet: http://sorenga1.no

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

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

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

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

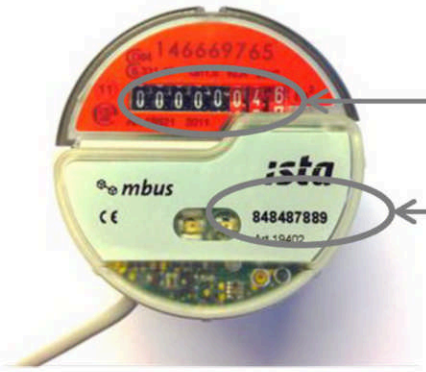

2
1
3
4
6
5
7
SØRENGA SAMEIER

Avlesningsskjema vann og varme

Benyttes ved overtakelse

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

Adresse: _____ Seksjonsnummer: _____



Før opp målerstand for varmt vann

m3

Før opp serienummer



Før opp målerstand for kaldt vann

m3

Før opp serienummer



Før opp målerstand for varme

KWh

Før opp serienummer

Dato: _____

Signatur selger: _____

Gjenta med blokkbokstaver: _____

Signatur ny kjøper: _____

Gjenta med blokkbokstaver: _____

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

04782 www.ista.no

Informasjon om varmeregningen

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

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

Begreper

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

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

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

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

Varme tips og kalde fakta!

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

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

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

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

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

Les mer på www.ista.no/informasjon

Hvem håndterer hva i forbindelse med varmeregnskapet?

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

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

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



INNKALLING 2025

Sørenga 1 sameie

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00
Bystua på Sørenga

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sørenga 1 sameie

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

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

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Revisjonsberetningen blir delt ut under årsmøte.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

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

Styret foreslår at honoraret holdes uendret for det kommende styreåret.

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

5. Andre saker

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret tilrår derfor at årsmøtet ikke godkjenner denne boden.

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Valgkomiteens samlede innstilling følger som vedlegg.

6.1 Valg av leder

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer, for to år hver.

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

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

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

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

6.4 Valg av valgkomite

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

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

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

Valgkomiteen konstituerer seg selv.

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Sørenga 1 sameie

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

Balanse 2024 Sørenga 1 sameie

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

Balanse 2024 Sørenga 1 sameie

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

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Magne Eggen Styreleder	Ole Kristian Næsheim Styremedlem	Monica Dahlsrud Gran Styremedlem
Alex Bahrami Styremedlem	Liv Anette Luane Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

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

Målingsbaserte utgifter.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet har andel i Sørenga Driftssameie.

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorarer

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Sørenga 1 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sørenga 1 sameie

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

Årsmelding 2024 - Sørenga 1 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Sørenga 1 sameie består av 115 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

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

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

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

Sprinkler-anlegg: Schneider

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SAMARBEIDET PÅ SØRENGA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØKONOMI

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

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

Fellesutgiftene:

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

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

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

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

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

· Kontroll/utbedring av varmeanlegget

· Energisparetiltak

· Gjennomgang, rengjøring og eventuelle utbedringer på ventilasjonsanlegget

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

· Garasjegulv – planering og epoxy-dekke

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

· Servicekontrakter og vedlikehold - gjennomgang og reforhandlinger

· Nytt callingsystem/ringeklokkesystem

Sameiet har følgende avtaler med ulike servicepartnere:

· Vaktmester for tekniske anlegg: USBL Boservice

· Øvrige vaktmestertjenester: USBL Boservice

· TV/Internett: Telenor – T-We

· Heisene: Otis

· Heisene – periodisk kontroll: Kiwa

· Forretningsfører: USBL

· Avlesing og fakturering av vannforbruk og fjernvarme: Lyse Energiservice

· Nødlys: Schneider Electric

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

· Brannvarslingsanlegg: Schneider Electric

· ITV-anlegg (overvåkningskameraer): Schneider Electric

· Rør og VVS: Metro rør og Solutec VVS

· Ventilasjon: Energima

· Renhold: Arctic Drift

· Dørtelefon: Phono Elektroakustikk

· Automatiske døråpnere: Assistent Partner

· Vanningsanlegg: Vanning.no

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2025

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

1. Innledning

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

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

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

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

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

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

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

Resten av dokumentet er delt inn i følgende bolker:

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

2. Mer om endringen på takterrassen

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

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

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



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

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

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

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

4. Forslag til videre prosess

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

Prosessen fremover er altså som følger:

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

5. Forslag til vedtak

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

6. Avslutning

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

Erling K. Paulsen (erling@stanleyinvest.com)

Sørenga 1 sameie - valgkomiteen

Til sameiermøtet

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

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

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

Styret har i 2024/25 bestått av:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling for styret neste år blir dermed som følger:

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

Kjell R. Andersen Laila Gaupset Johannes Larsson

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjørn Magne Eggen

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Rune Holm Tveter

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 31

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Revisjonsberetningen blir delt ut under årsmøte.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

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

Styret foreslår at honoraret holdes uendret for det kommende styreåret.

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

5. Andre saker

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

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

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

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

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 31

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 31

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

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

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

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

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

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 2

Antall stemmer mot: 29

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer, for to år hver.

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

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

Valgt ble: Jørn Yngvar Eriksen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Vegard Rødås for 1 år.

Valgt ble: Kai Norman Grønset for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

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

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

Vedtak:

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

/s/Ane Bergseth /s/Rune Holm Tveter

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

Møteleder Protokollvitne

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

§ 1 Innledning

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

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

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

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

§ 2 Bruk av leilighet

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

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

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

§ 3 Bruk av balkong/forhage

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

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

§ 4 Fellesrom og oppganger

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

§ 5 Fellesområder

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

§ 6 Søppel

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

§ 7 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

Retningslinjer for bruk av kajakkrommet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Leieretten kan ikke overdras eller fremleies.

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

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

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

VEDTEKTER
for
Sørenga 1 sameie

Org.nr.: 997 832 744

Vedtektene ble vedtatt på konstituerende årsmøte den 01.11.2011, senere revidert på ordinære årsmøter den 23.04.2013, 09.04.2014, 26.04.2017, 17.04.2018 og 29.04.2021 (digitalt møte).*

1
Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

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

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

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.

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

Sameiebrøken bygger på BRA for enheten.

Hver bolig har bruksrett til en bod.

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

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

*Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner hadde betegnelsen årlig sameiermøte. Denne loven ble 1. januar 2018 erstattet av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 75, som har betegnelsen årsmøte.
I vedtektene er betegnelsen ***årsmøte*** benyttet også om de tidligere ***årlige sameiermøtene***

2
Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som eneeier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.
I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

3
Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

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

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

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

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

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

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

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

(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, etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

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

Tiltak som kan ha innvirkning på bomiljøet, forutsettes iverksatt i samarbeid og forståelse med styret i sameiet.
Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Styret i sameie kan ikke nekte slike tiltak uten saklig grunn. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.
(9) Parkering i sameiets garasje
Kun de seksjonseiere som har kjøpt garasjeplass som tilleggsdel til bruksenheten kan disponere garasjen til parkering. Parkering utenfor oppmerkede felter er ikke tillatt. Styret i sameiet har fullmakt til å ilegge gebyrer ved ulovlig parkering i garasjen.

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

(11) Sameiet tillater kameraovervåking.

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

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen eier, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4
Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen og andre rom og annet areal som hører til seksjonen forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.
Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett,

varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, og 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 m.v. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig), skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. 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>Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader:</u>
- a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- b. Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- c. Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- d. Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- e. Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen
- f. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- g. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen. Fordelingen mellom eierne av næringsseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader:

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

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

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

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

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

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

(5) Den enkelte seksjonseier (både boligdel og næringsdel) skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik

avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

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

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet når tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

6
Mislighold m.m.

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

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

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

7
Styret og dets vedtak

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

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

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

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 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 seksjonseiere 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 seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. Forslag til vedtak som fattes skal inntas i protokollen i sin helhet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 1 har 10 stemmer, og seksjon 2 har 5 stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

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

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

8-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene

9
Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

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

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

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

10
Sørenga fellesdrift

Fellesfunksjoner (bolig, næring, park, m.v.) og eiendom i felles eie på Sørenga organiseres i et driftssameie eller huseierforening. Samtlige boligselskaper er forpliktet til å være medeier i dette sameiet eller huseierforening med dets vedtekter.
Styret beslutter for et år av gangen hvem som skal representere sameiet i styret for dette fellessameiet. Dette bør fortrinnsvis være et av styrets medlemmer eller varamedlemmer.

11
Forsikring

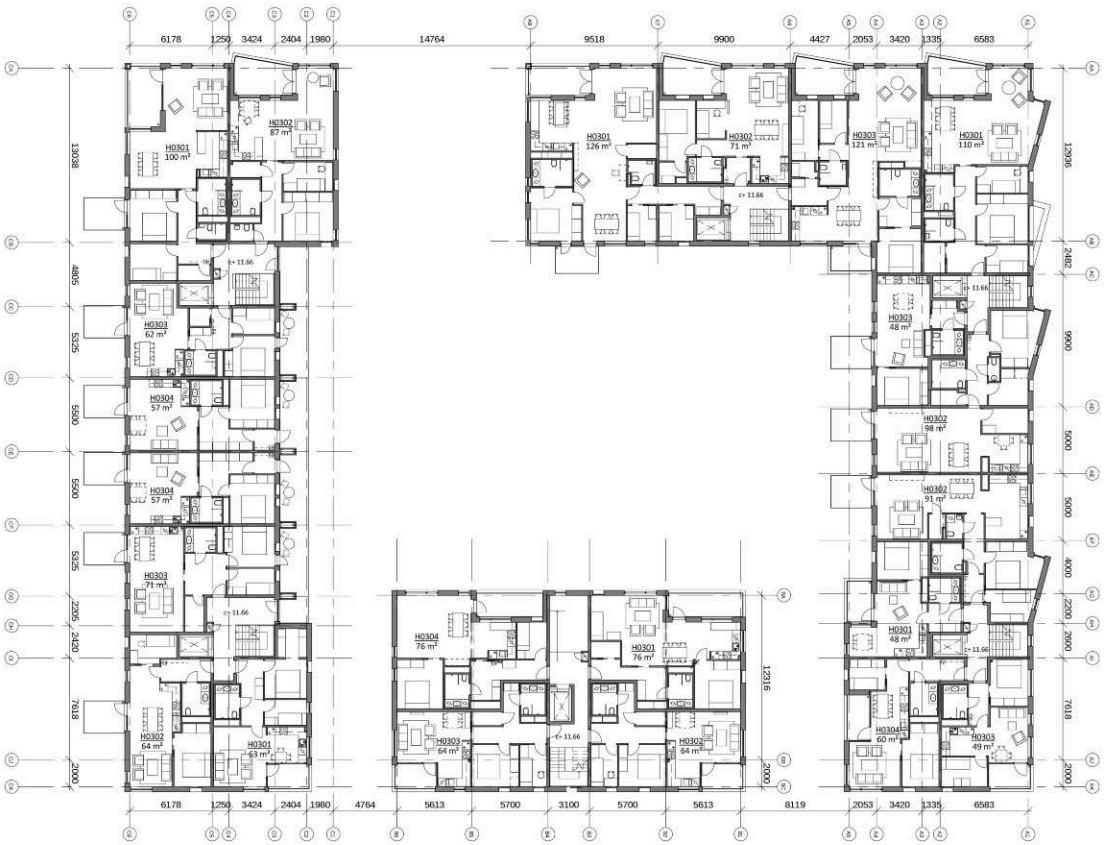
(1) Styret skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

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

12
Forholdet til eierseksjonsloven

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

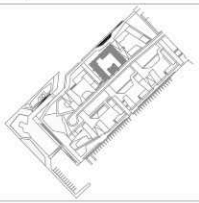
Vedlegg E-13



REV	DATO	REVISJONEN GJELDER	TEGNET	KONTR
A	10.02.11	Revidert rammesøknad	mh	mh

ANLEGG:
Sørenga D1b-2

TEGNINGSSTATUS:
Detaljprosjekt



TILTAKSHAVER:
SØRENGA

ENTREPRENØR:
Backe

ARKITEKTER:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

TEGNINGSNR.:
Plan 3, oversikt leiligheter

PROSJEKTSNR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA (FORMAT)
052875	01.07.2009	MH/ISV	1:200 / A2
REV.DATO	TEGN.NR.		REVISJON
10.02.11	A21-03		A

FILSTI:
C:\Users\MH\Desktop\Sørenga D1b-2_MH.rvt

10.02.2011 15:44:06


BISPEVIKA
HAVNEPROMENADE
KAMALEN
KJØREVEI
TVERRVEI
BYGG A
BYGG B
BYGG C
D
C
Nord:-1189.667
Øst:1964.284
Nord:-1198.029
Øst:1955.078
TEGNFORKLARING
GRENSER
ENTREPRISEGRENSE
GRENSE RAMMESØKNAD
BYGNING
YTTERVEGGER
INNGANG
TERRENGBEHANDLING
PLANTHØYDE
FALLRETNING
KONSTRUKSJONER
MUR/KANT
TRAPP
UTENDØRS VVS
SLUK
VEIER OG PLASSER
ASFALT
NATURSTEIN GRANITT
PLASSTØPT BETONG
TEGLSTEIN
TREDEKKE
GRUS
SAND
GUMMIDEKKE
VANN
TRÅKKHELLER
PARK OG HAGE
GRESS
TRÆR
HEKK/STORSTAUDER
STAUDER
KLATREPLANTER
PRYDGRESS
UTSTYR
BENK
GJERDE/REKKVERK
BELYSNING
UPLIGHTS
Veggmontert belysning
Sørenga Utvikling
SØRENGA KVARTAL D1b-2
LANDSKAPSPLAN
ARBEIDSTEGNING
grindaker
L
9036
101
G05

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS INGENIØR GUNNAR M BACKE
Postboks 393
1326 LYSAKER

Dato: 29.06.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 200910915-231 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Alex Arnfinsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRENGKAIA 81 - 119	Eiendom:	234/104/0/0
Tiltakshaver:	SØRENGA UTVIKLING KS	Adresse:	Sørengutstikkeren, 0150 OSLO
Søker:	AS INGENIØR GUNNAR M BACKE	Adresse:	Postboks 393, 1326 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – felt D1b-2 - Sørengutstikkeren Sørengkaia 81

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for felt D1b-2 etter krav om endring av tiltak i plan 8, utvendige terrasser som ble endelig godkjent 18.01.2017, mottatt 05.04.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 200910915/230			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 8 etasje som bygget	A20-08	24.04.2012	230/5

Andre forhold

Ferdigstillelse er med dette oppfylt.

Klagefristen er tre uker

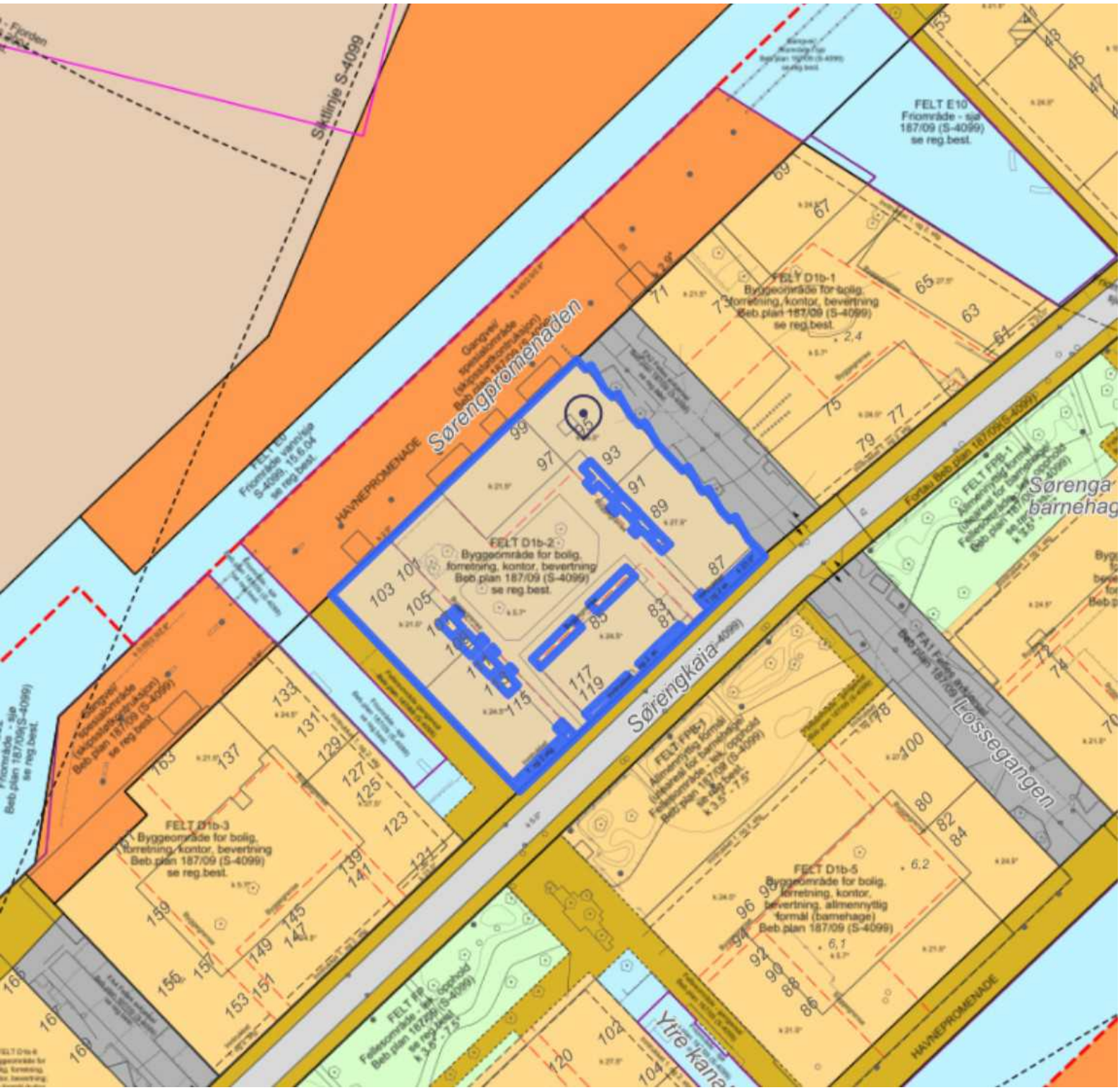
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

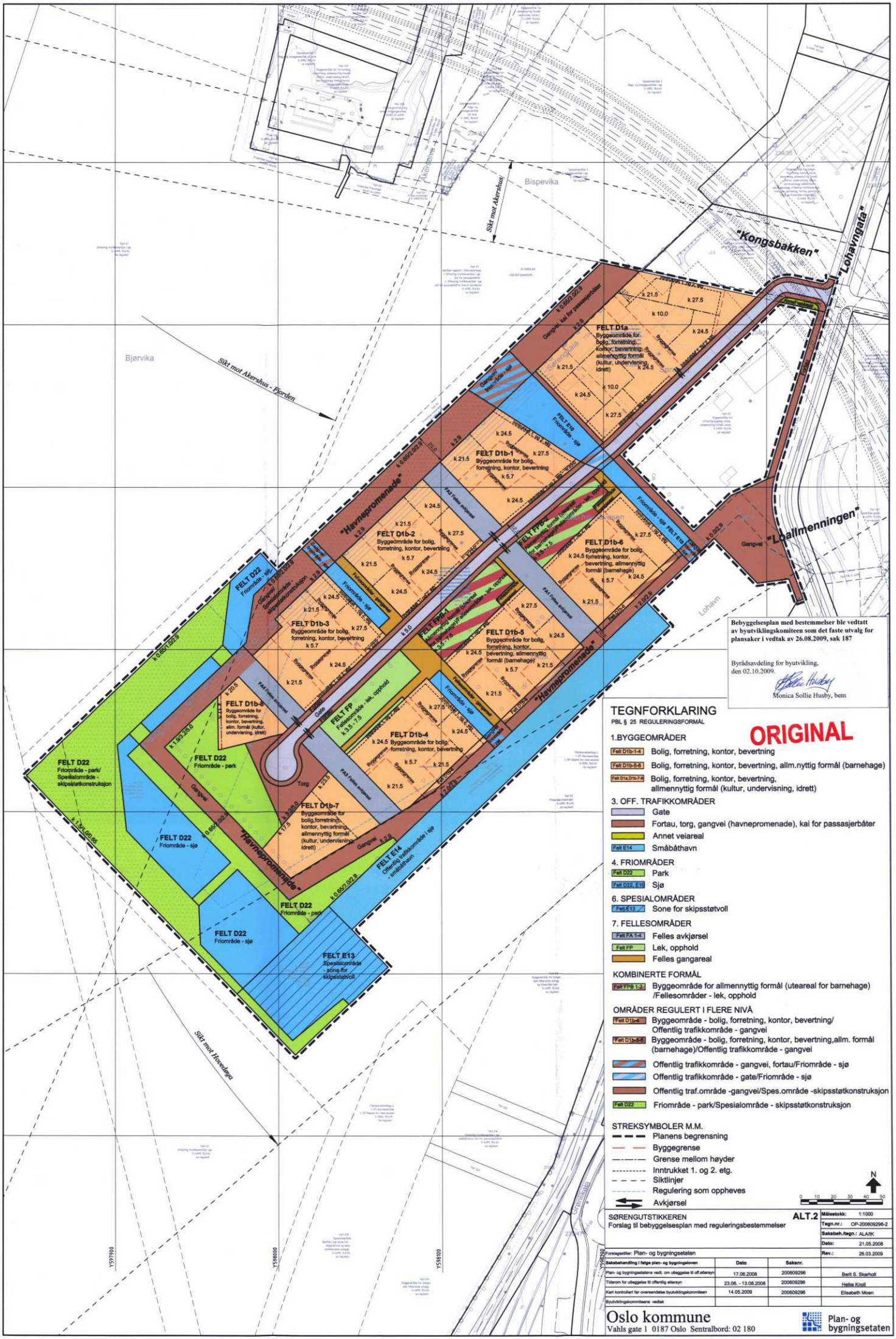
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling Fjordbyen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.06.2017 av:

Alex Arnfinsen - saksbehandler
Målfrid Nyrnes - enhetsleder

Kopi til:
BACKE STOR-OSLO AS, v/ Christian Molt Rise, Fornebuveien 11, 1366 LYSAKER, christian.molt.rise@backe.no
SØRENGA UTVIKLING KS, Sørengutstikkeren, 0150 OSLO, ast@sorenga.no


Sørengpromenaden
HAVNEPROMENADE
Sørengkaia
Lossegangen
Ytre kanal
FELT D1b-1
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Bebplan 187/09 (S-4099)
se reg.best.
FELT D1b-2
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Bebplan 187/09 (S-4099)
se reg.best.
FELT D1b-3
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Bebplan 187/09 (S-4099)
se reg.best.
FELT D1b-5
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage)
Bebplan 187/09 (S-4099)
FELT E10
Friområde - sjø
187/09 (S-4099)
se reg.best.
Sørenga barnehage


"Kongsbakken"
"Lohavnsgata"
"Havnepromenade"
"Havnepromenade"
"Havnepromenade"
"Allmenningen"
Bjørvika
Bispevika
Lohavn
Sikt mot Akershus
Sikt mot Akershus - Fjorden
Sikt mot Hovedøya
FELT D1a
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett)
FELT D1b-1
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
FELT D1b-2
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
FELT D1b-3
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
FELT D1b-4
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
FELT D1b-5
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage)
FELT D1b-6
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage)
FELT D1b-7
Byggeområde for bolig,forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett)
FELT D1b-8
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allm. formål (kultur, undervisning, idrett)
FELT FPB-1
FELT FPB-2
FELT FP
Fellesområde - lek, opphold
FELT D22
Friområde - park/ Spesialområde - skipsstøtkonstruksjon
FELT D22
Friområde - park
FELT D22
Friområde - sjø
FELT D22
Friområde - park
FELT D22
Friområde - sjø
FELT E13
Spesialområde - sone for skipsstøtvoll
FELT E14
Offentlig trafikkområde i sjø - småbåthavn
FELT E10
Friområde - sjø
FELT E9
Friområde - sjø
FELT E11
Friområde - sjø
FELT E12
Friområde - sjø
FA1 Felles avkjørsel
Gangvei
Gangvei/ sykkelsti
Gangvei/ kai for passasjerbåter
Gangvei/ kai for passasjerbåter
Gangvei
Gangvei
Gangvei
Gangvei
Gangvei
Torg
Gate
Fortau
Bryggegrense
Bryggegrense
Bryggegrense

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.

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 m^2.
  - 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 det 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.

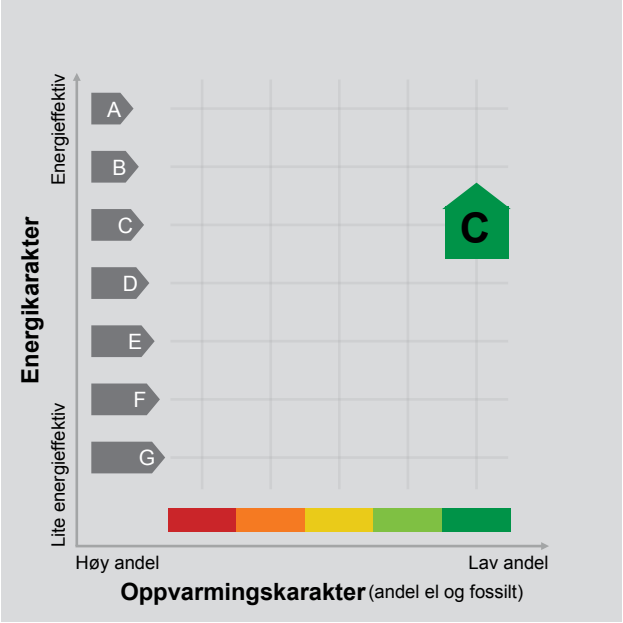
Bebyggelsesplan med bestemmelsene ble vedtatt av byutviklingskomiteen som det faste utvalg for plansaker i vedtak av 26.08.2009, sak 187

Byrådsavdeling for byutvikling, den 02.10.2009

Monica Sollie Husby, bem

ENERGIATTEST

Adresse	Sørengkaia 95
Postnummer	0194
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	83
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300176377
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	fb7b3c09-640e-4843-aa60-01df1b5d6fcc
Dato	26.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sørengkaia 95
Postnummer: 0194
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0303
Dato: 26.06.2024 7:01:28
Energimerkenummer: fb7b3c09-640e-4843-aa60-01df1b5d6fcc

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 234
Bruksnummer: 104
Seksjonsnummer: 83
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300176377

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601169603
Vedlegg: Ja

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		Paulsenkaia, 0150 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	234	104

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	104	0	1	632 / 9896	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	2	280 / 9896	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	3	159 / 9896	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	104	0	4	147 / 9896	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	104	0	5	147 / 9896	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	104	0	6	143 / 9896	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	104	0	7	54 / 9896	Boligseksjon		Ja
0301	234	104	0	8	54 / 9896	Boligseksjon		Ja
0301	234	104	0	9	106 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	10	94 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	11	67 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	12	49 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	13	100 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	14	87 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	15	62 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	16	57 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	17	57 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	18	71 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	19	64 / 9896	Boligseksjon		Nei

Dokn: 950371 Tinglyst: 16.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

15.11.2011 11.50

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/950371/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 09:39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	104	0	20	63 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	21	100 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	22	87 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	23	62 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	24	57 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	25	57 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	26	71 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	27	64 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	28	63 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	29	101 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	30	87 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	31	62 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	32	57 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	33	57 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	34	71 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	35	64 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	36	63 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	37	103 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	38	99 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	39	68 / 9896	Boligseksjon		Ja
0301	234	104	0	40	68 / 9896	Boligseksjon		Ja
0301	234	104	0	41	68 / 9896	Boligseksjon		Ja
0301	234	104	0	42	68 / 9896	Boligseksjon		Ja
0301	234	104	0	43	68 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	44	76 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	45	71 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	46	68 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	47	76 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	48	76 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	49	64 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	50	64 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	51	76 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	52	88 / 9896	Boligseksjon		Nei

15.11.2011 11.50

15.11.2011

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/950371/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 09:39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	104	0	53	64 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	54	64 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	55	76 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	56	88 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	57	64 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	58	64 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	59	76 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	60	80 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	61	64 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	62	64 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	63	57 / 9896	Boligseksjon		Ja
0301	234	104	0	64	54 / 9896	Boligseksjon		Ja
0301	234	104	0	65	54 / 9896	Boligseksjon		Ja
0301	234	104	0	66	43 / 9896	Boligseksjon		Ja
0301	234	104	0	67	64 / 9896	Boligseksjon		Ja
0301	234	104	0	68	49 / 9896	Boligseksjon		Ja
0301	234	104	0	69	126 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	70	71 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	71	121 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	72	110 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	73	48 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	74	94 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	75	88 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	76	47 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	77	53 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	78	42 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	79	126 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	80	71 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	81	121 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	82	110 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	83	48 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	84	97 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	85	91 / 9896	Boligseksjon		Nei

15.11.2011

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/950371/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 09:39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	104	0	86	47 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	87	61 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	88	50 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	89	126 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	90	71 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	91	121 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	92	110 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	93	48 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	94	94 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	95	91 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	96	47 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	97	61 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	98	53 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	99	136 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	100	71 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	101	131 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	102	110 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	103	48 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	104	97 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	105	91 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	106	47 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	107	61 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	108	50 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	109	130 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	110	48 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	111	94 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	112	91 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	113	47 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	114	61 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	115	53 / 9896	Boligseksjon		Nei
0301	234	104	0	116	117 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	104	0	117	127 / 9896	Boligseksjon	Ja	Nei

15.11.2011

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/950371/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 09:39

Melding til tinglysing

15.11.2011 Magnus Høyesteret

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/950371/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 09:39

Side 5 av 22

Returneres etter tinglysning til
Advokatkontoret i Usbl
c/o Usbl
Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring om
☒ **oppdeling i eierseksjonen**
☐ **reseksjonering**

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	234	104		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgmr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
985627134	Hav Eiendom AS	

3.Begjæring

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

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)
1	N	632	B	25	B	57		49	B	64		73	B	48		97	B	61	
2	N	280	B	26	B	71		50	B	64		74	B	94		98	B	53	
3	B	159	BG	27	B	64		51	B	76		75	B	88		99	B	136	B
4	B	147	BG	28	B	63		52	B	88		76	B	47		100	B	71	B
5	B	147	BG	29	B	101	B	53	B	64		77	B	53		101	B	131	B
6	B	143	BG	30	B	87		54	B	64		78	B	42		102	B	110	B
7	B	54	G	31	B	62		55	B	76		79	B	126	B	103	B	48	
8	B	54	G	32	B	57		56	B	88		80	B	71	B	104	B	97	
9	B	106	B	33	B	57		57	B	64		81	B	121	B	105	B	91	
10	B	94	B	34	B	71		58	B	64		82	B	110	B	106	B	47	
11	B	67		35	B	64		59	B	76		83	B	48		107	B	61	
12	B	49		36	B	63		60	B	80		84	B	97		108	B	50	
13	B	100		37	B	103	B	61	B	64		85	B	91		109	B	130	B
14	B	87	B	38	B	99	B	62	B	64		86	B	47		110	B	48	
15	B	62		39	B	68	G	63	B	57	G	87	B	61		111	B	94	
16	B	57		40	B	68	G	64	B	54	G	88	B	50		112	B	91	
17	B	57		41	B	68	G	65	B	54	G	89	B	126	B	113	B	47	
18	B	71		42	B	68	G	66	B	43	G	90	B	71	B	114	B	61	
19	B	64		43	B	68	B	67	B	64	G	91	B	121	B	115	B	53	
20	B	63		44	B	76		68	B	49	G	92	B	110	B	116	B	117	B
21	B	100	B	45	B	71		69	B	126	B	93	B	48		117	B	127	B
22	B	87	B	46	B	68	B	70	B	71	B	94	B	94					
23	B	62		47	B	76		71	B	121	B	95	B	91					
24	B	57		48	B	76		72	B	110	B	96	B	47					

Sum brøk 2799	Sum brøk 1726	Sum brøk 1745	Sum brøk 1902	Sum brøk 1724

Sum brøk (tellere) 9896 = Nevner i sameiebrøken 9896

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	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
8.11.2011	For Hav Eiendom AS

Plan- og bygningsetaten TEKNISK AVDELING

Side 1 av 3

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 avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelser 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 kjøpsrett (§ 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 uriktige erklæring (stra

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 tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)	
Oslo, 8. juni 2011		FOR HAV EIENDOM AS

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styrets samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til restriksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
234	104		1-117	OSLO

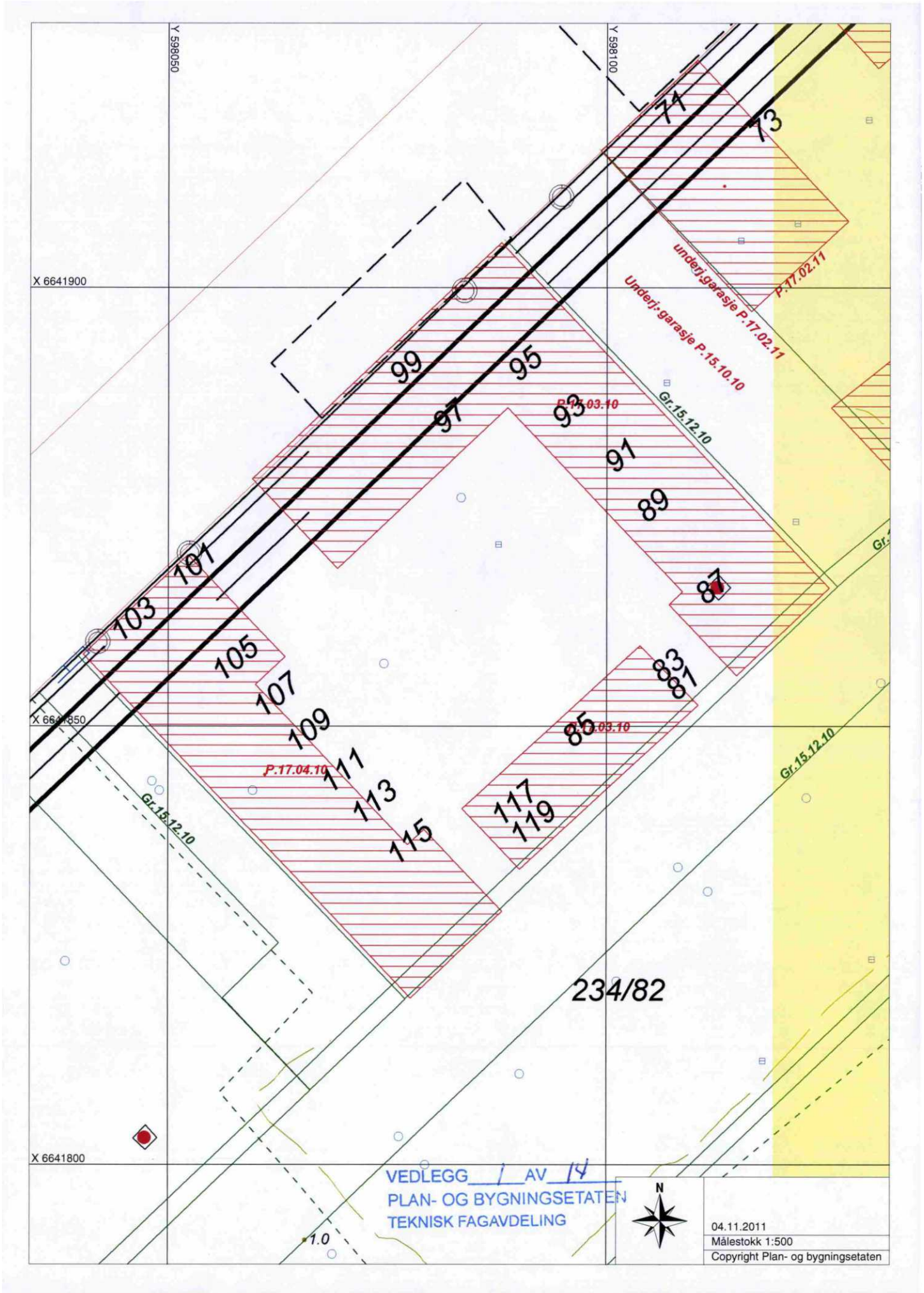
Dato	Stempel og underskrift
16.11.2011	Anchild Kvitle Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

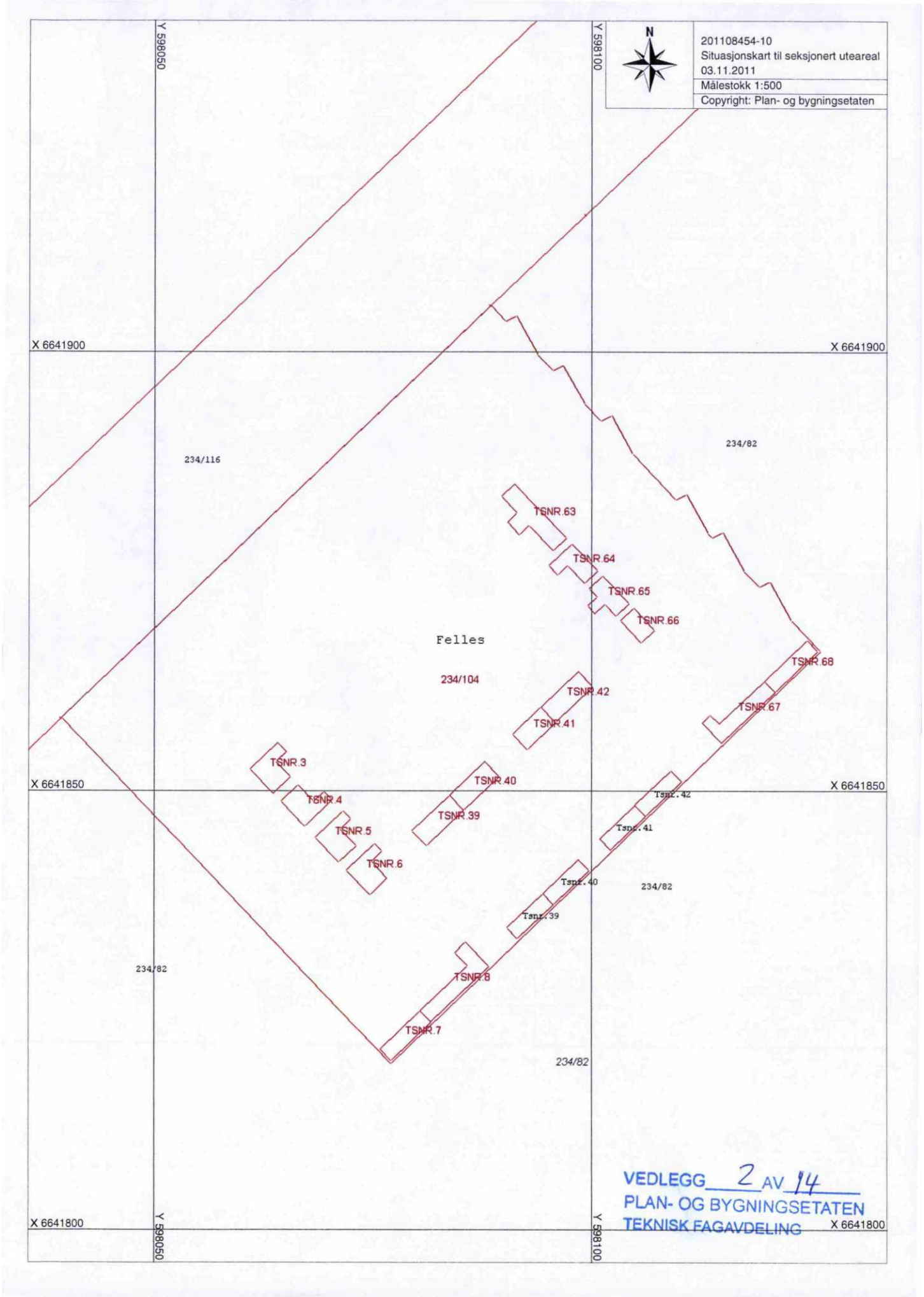
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjøringen til tilngslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
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 samlebrøk 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 eierseksjoneringsloven § 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 moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)


Y 598050
Y 598100
X 6641900
X 6641850
X 6641800
71
73
99
97
95
93
91
89
87
101
103
105
107
109
111
113
115
117
119
85
83
81
P.17.02.11
Underj.garasje P.17.02.11
Underj-garasje P.15.10.10
P.17.03.10
P.17.04.10
Gr.15.12.10
234/82
1.0
VEDLEGG 1 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
04.11.2011
Målestokk 1:500
Copyright Plan- og bygningsetaten

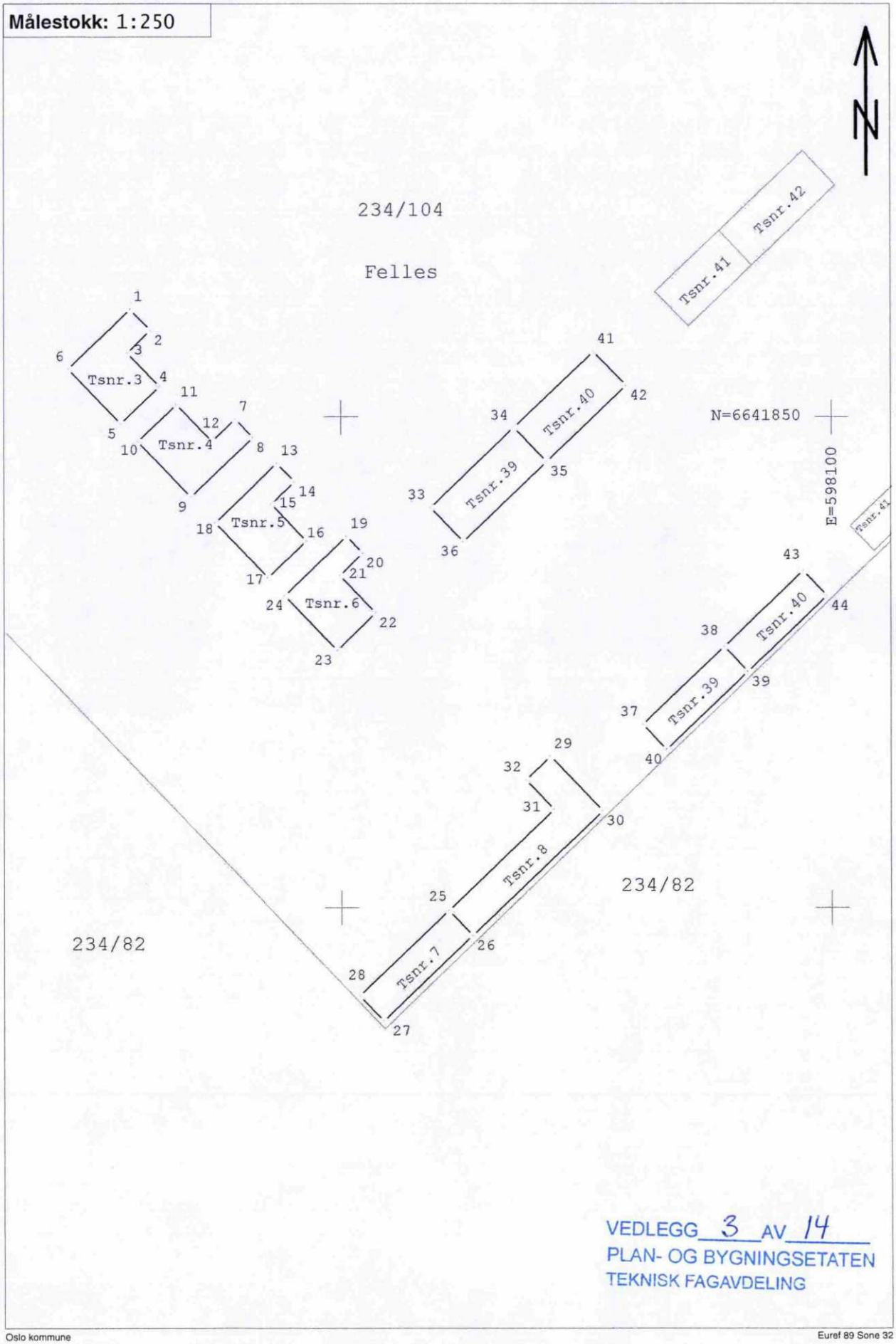

N
201108454-10
Situasjonskart til seksjonert uteareal
03.11.2011
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
Y 598050
Y 598100
X 6641900
X 6641850
X 6641800
234/116
234/82
234/104
Felles
TSNR.63
TSNR.64
TSNR.65
TSNR.66
TSNR.68
TSNR.67
TSNR.42
TSNR.41
TSNR.3
TSNR.4
TSNR.5
TSNR.6
TSNR.40
TSNR.39
TSNR.8
TSNR.7
Tsnr.42
Tsnr.41
Tsnr.40
Tsnr.39
VEDLEGG 2 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Gnr.: 234 Bnr.: 104
Adr.: Sørenga
Saksnr.: 201108454-7 03.11.2011

Målestokk: 1:250



VEDLEGG 3 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo kommune

Euref 89 Sone 32

Saksnr. 201108454-7

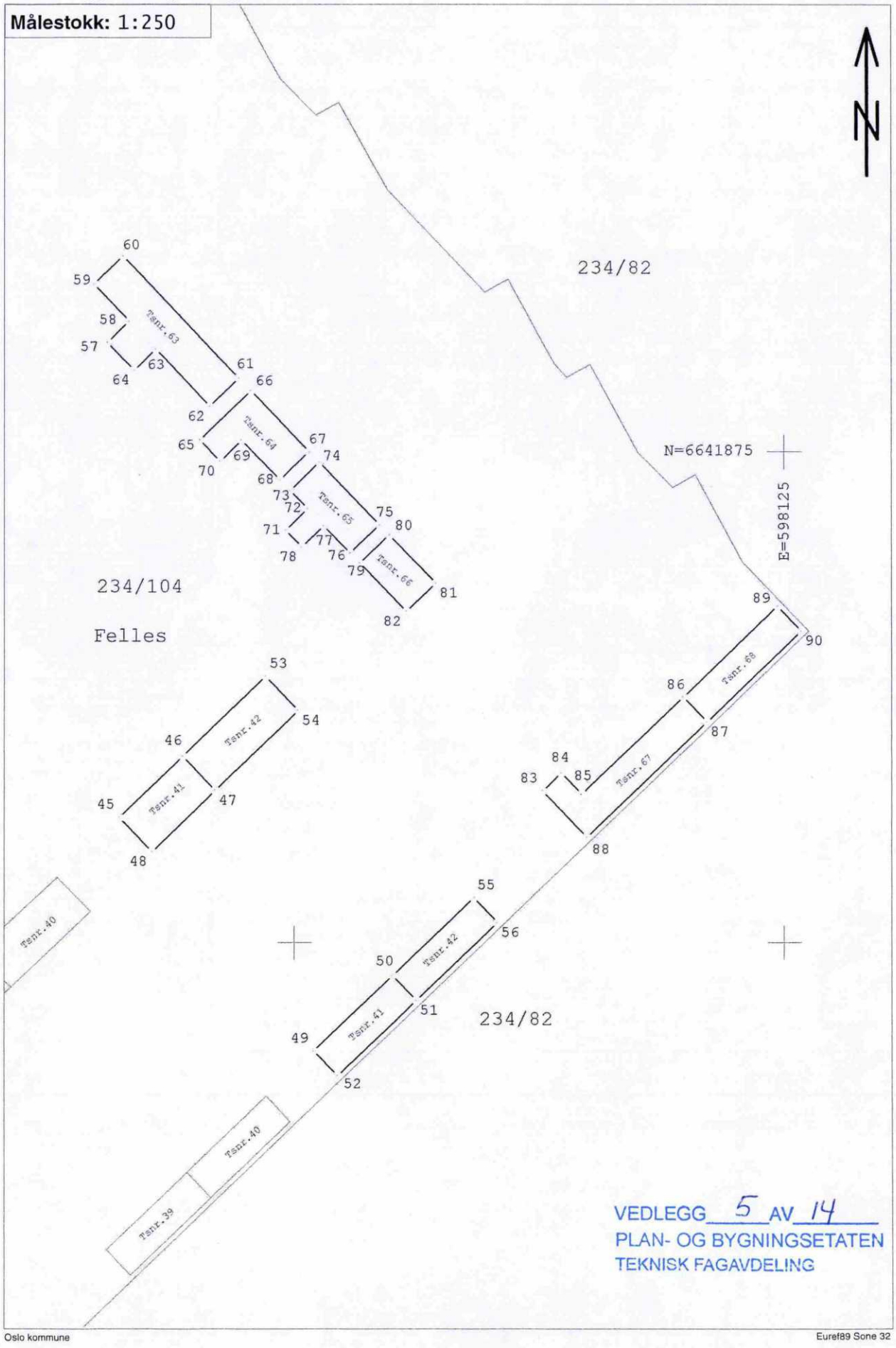
Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius	
1	6641855.47	598064.22	1.49		
2	6641854.40	598065.25	1.65		
3	6641853.26	598064.06	2.38		Tsnr. 3
4	6641851.54	598065.70	2.74		
5	6641849.65	598063.72	3.86		
6	6641852.44	598061.05	4.39		
7	6641849.89	598069.56	1.30		
8	6641848.95	598070.46	4.39		
9	6641845.92	598067.29	3.91		Tsnr. 4
10	6641848.75	598064.59	2.74		
11	6641850.64	598066.57	2.60		
12	6641848.76	598068.37	1.64		
13	6641847.64	598071.71	1.31		
14	6641846.70	598072.61	1.64		
15	6641845.57	598071.42	2.60		Tsnr. 5
16	6641843.68	598073.22	2.74		
17	6641841.79	598071.24	3.91		
18	6641844.62	598068.53	4.38		
19	6641843.92	598075.27	1.20		
20	6641843.05	598076.11	1.65		
21	6641841.91	598074.92	2.65		Tsnr. 6
22	6641840.00	598076.76	2.74		
23	6641838.10	598074.77	3.86		
24	6641840.88	598072.10	4.39		
25	6641824.85	598080.47	1.76		
26	6641823.58	598081.68	6.29		Tsnr. 7
27	6641819.24	598077.13	1.76		
28	6641820.50	598075.92	6.29		
29	6641832.71	598085.65	3.85		
30	6641829.93	598088.32	9.18		
26	6641823.58	598081.68	1.76		Tsnr. 8
25	6641824.85	598080.47	7.45		
31	6641830.00	598085.85	2.08		
32	6641831.50	598084.41	1.73		
33	6641845.38	598079.56	5.89		
34	6641849.46	598083.82	2.41		Tsnr. 39
35	6641847.71	598085.48	5.89		
36	6641843.64	598081.23	2.41		
37	6641834.33	598090.36	5.73		
38	6641838.29	598094.51	1.76		Tsnr. 39
39	6641837.01	598095.72	5.73		
40	6641833.05	598091.59	1.77		
34	6641849.46	598083.82	5.60		
41	6641853.33	598087.87	2.41		Tsnr. 40
42	6641851.59	598089.53	5.60		
35	6641847.71	598085.48	2.41		
38	6641838.29	598094.51	5.59		
43	6641842.15	598098.55	1.76		Tsnr. 40
44	6641840.88	598099.77	5.60		
39	6641837.01	598095.72	1.76		

VEDLEGG 4 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Gnr.: 234 Bnr.: 104
Adr.: Sørenga
Saksnr.: 201108454-8 03.11.2011

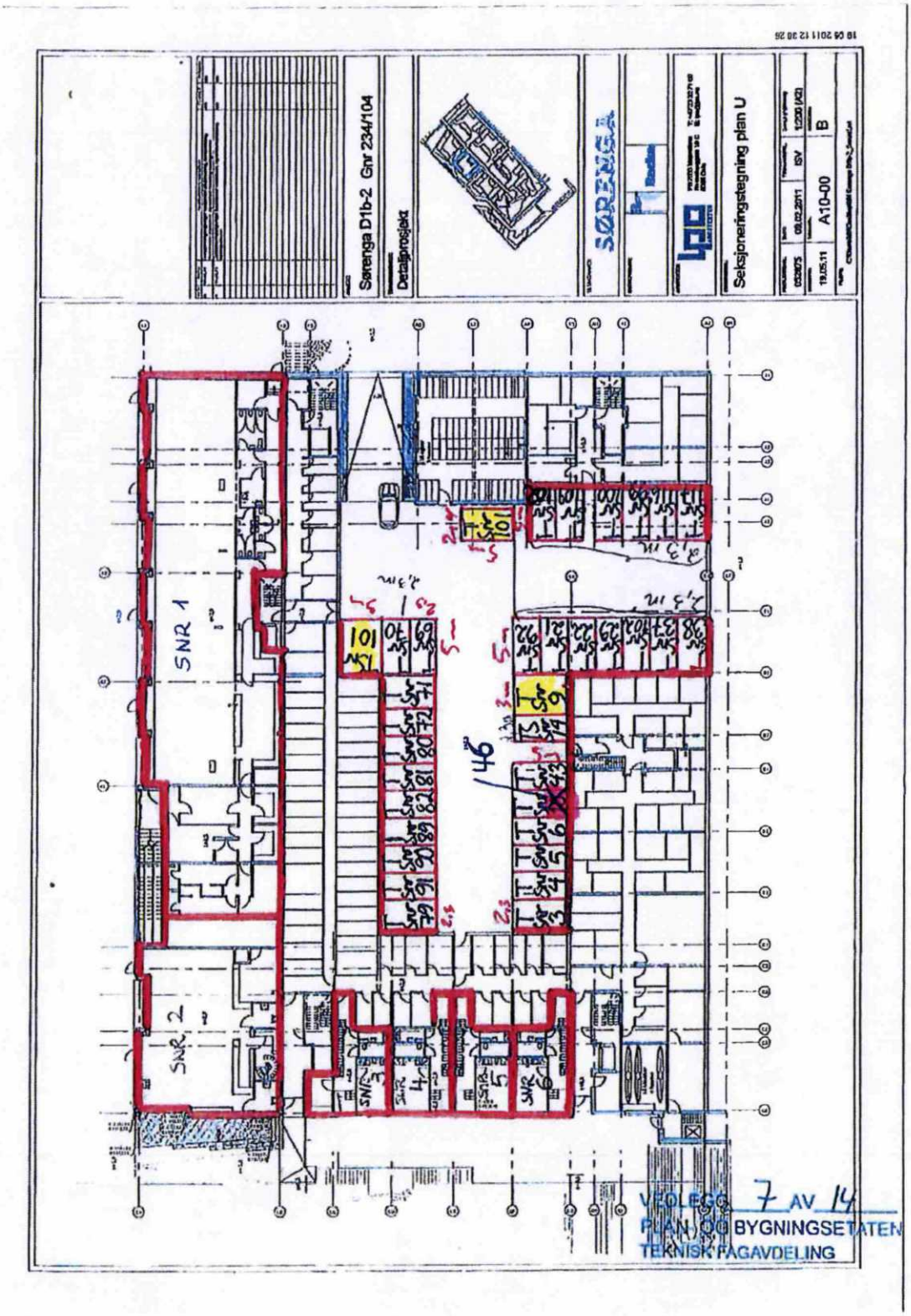


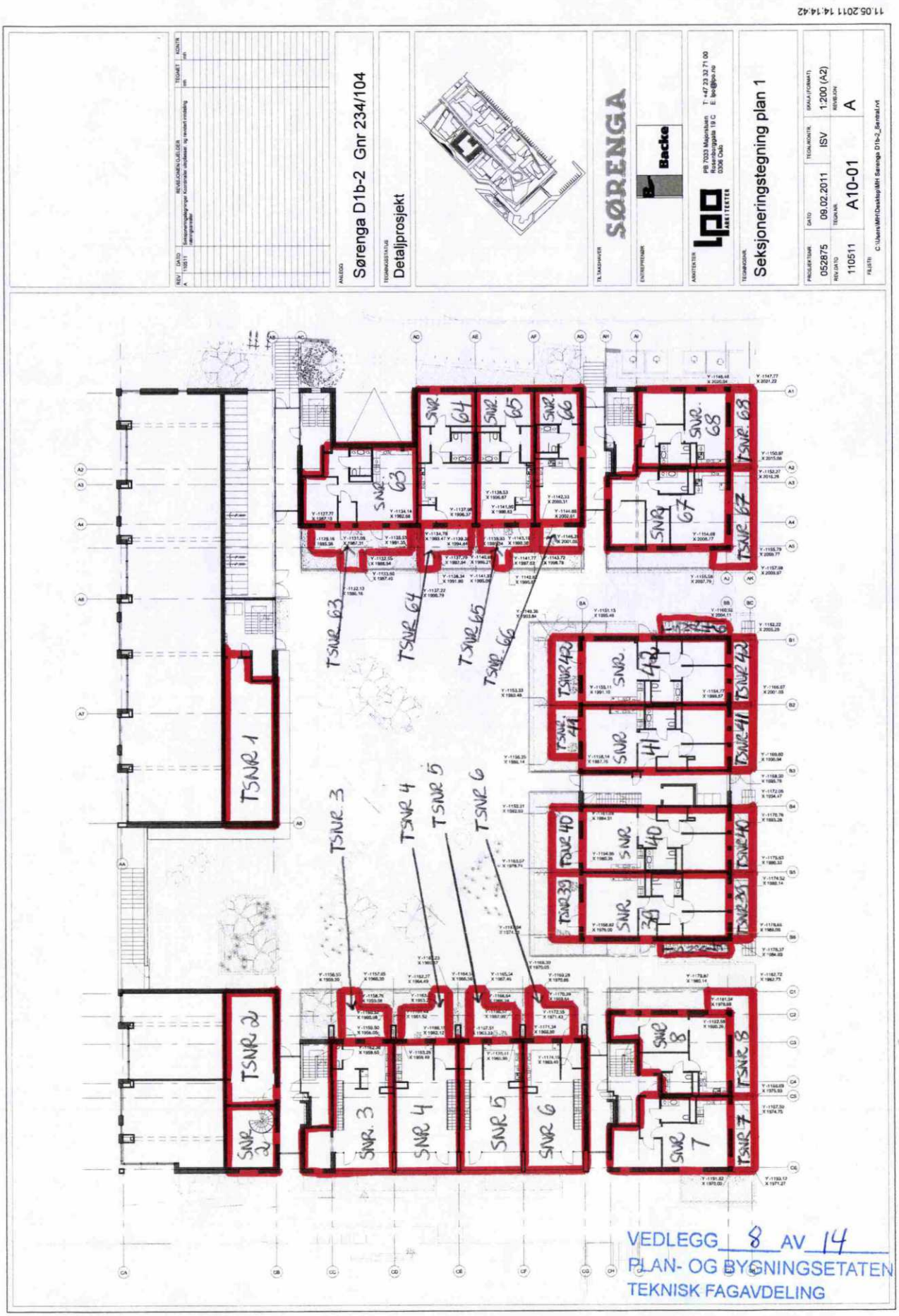
VEDLEGG 5 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

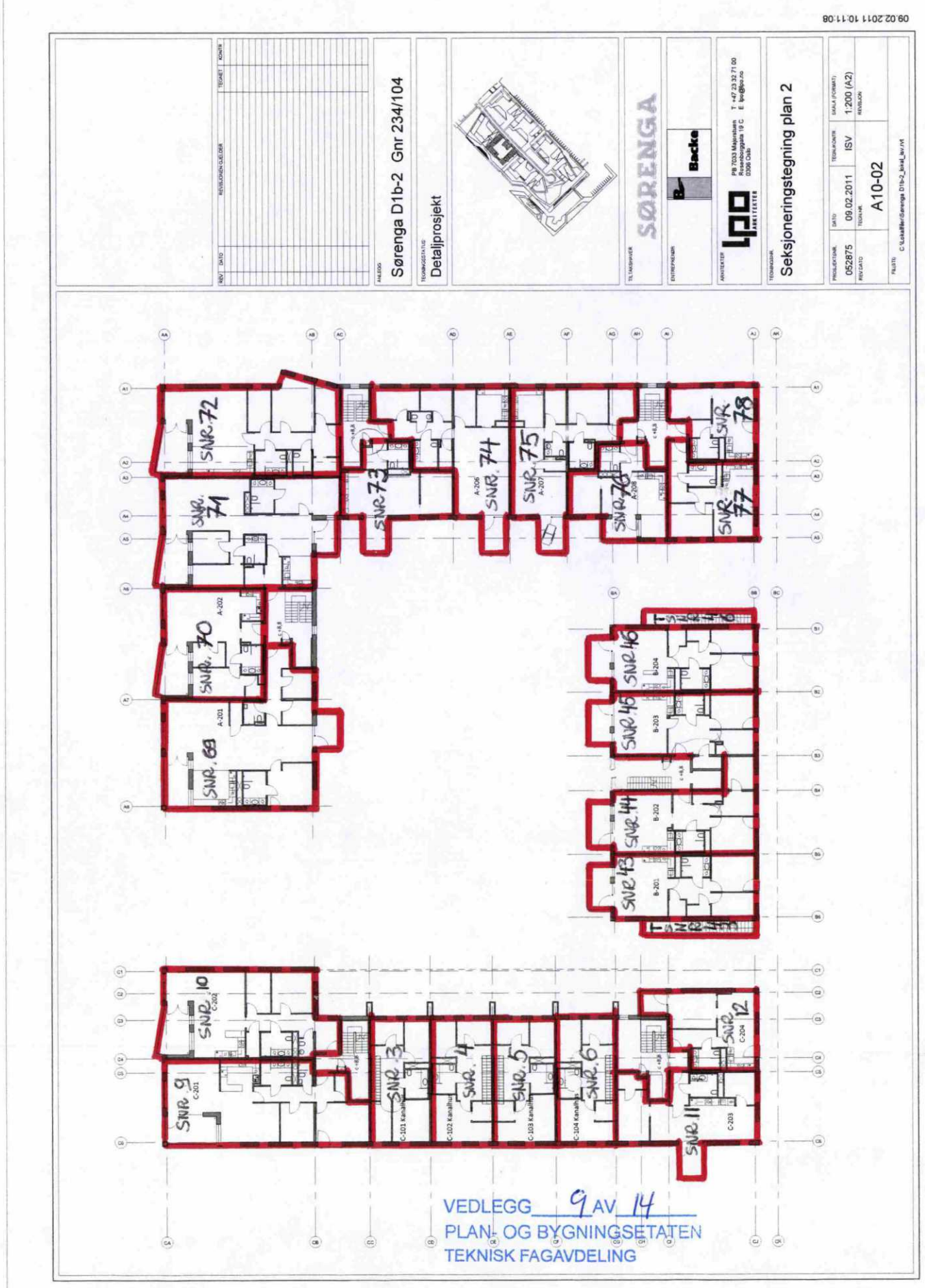
Saksnr. 201108454 -8

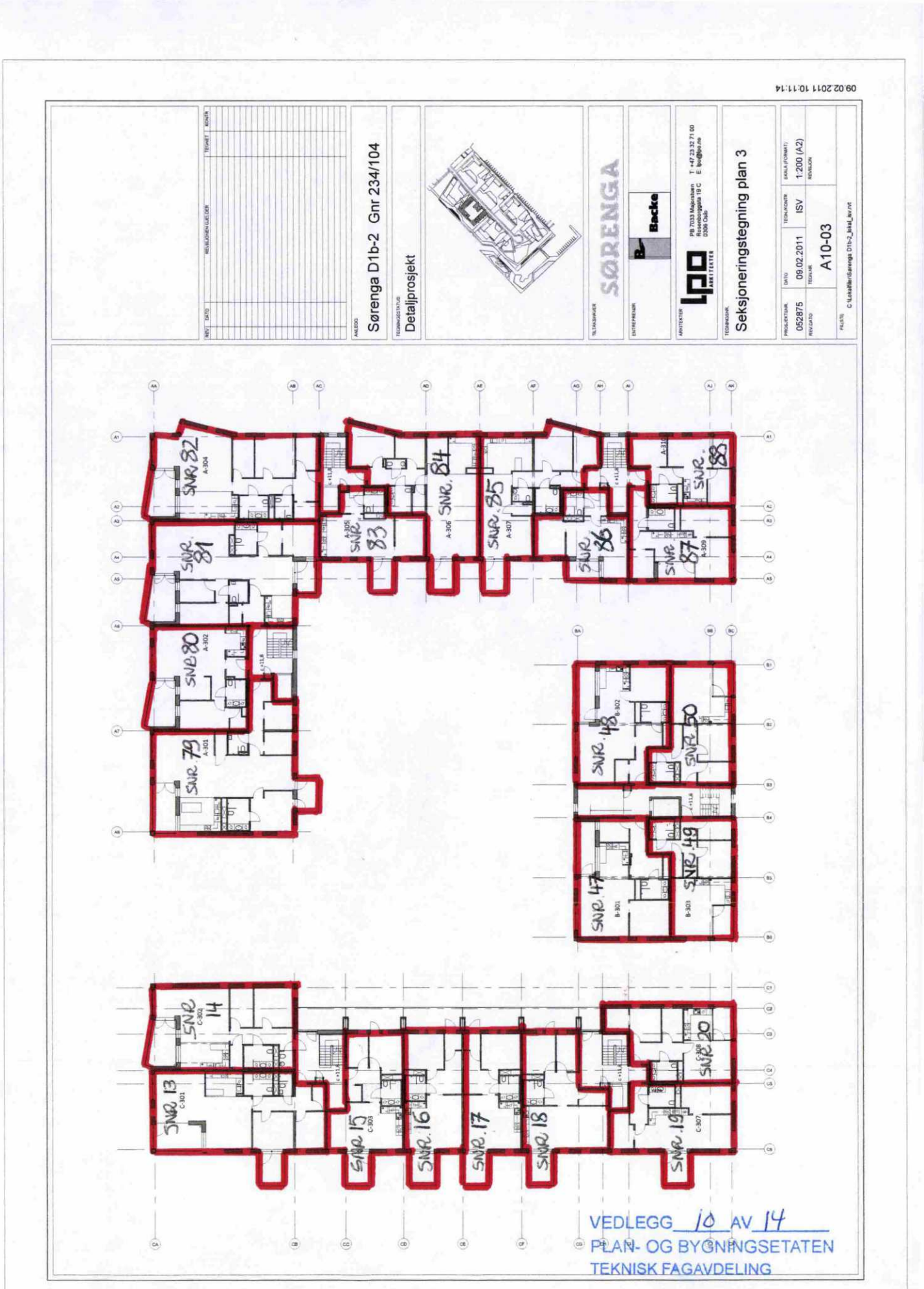
Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius	
45	6641856.37	598091.04	4.50		
46	6641859.47	598094.30	2.41		
47	6641857.74	598095.96	4.51		Tsnr. 41
48	6641854.62	598092.70	2.41		
49	6641844.48	598100.97	5.55		
50	6641848.31	598104.98	1.76		
51	6641847.04	598106.19	5.55		Tsnr. 41
52	6641843.21	598102.18	1.76		
46	6641859.47	598094.30	5.89		
53	6641863.55	598098.55	2.41		
54	6641861.81	598100.22	5.89		Tsnr. 42
47	6641857.74	598095.96	2.41		
50	6641848.31	598104.98	5.73		
55	6641852.27	598109.12	1.76		
56	6641851.00	598110.33	5.73		Tsnr. 42
51	6641847.04	598106.19	1.76		
57	6641880.57	598090.43	1.55		
58	6641881.64	598091.55	2.60		
59	6641883.53	598089.75	2.07		
60	6641884.96	598091.25	8.60		Tsnr. 63
61	6641878.74	598097.20	2.07		
62	6641877.31	598095.70	4.03		
63	6641880.22	598092.92	1.56		
64	6641879.14	598091.80	1.98		
65	6641875.61	598095.19	3.62		
66	6641878.11	598097.80	4.31		
67	6641874.99	598100.78	2.07		Tsnr. 64
68	6641873.55	598099.29	2.82		
69	6641875.59	598097.34	1.55		
70	6641874.51	598096.23	1.51		
71	6641871.01	598099.58	1.56		
72	6641872.09	598100.70	1.29		
73	6641873.02	598099.81	2.07		
74	6641874.46	598101.30	4.41		
75	6641871.27	598104.34	2.07		Tsnr. 65
76	6641869.84	598102.85	1.91		
77	6641871.22	598101.53	1.56		
78	6641870.14	598100.41	1.20		
79	6641869.32	598103.34	2.07		
80	6641870.75	598104.84	3.42		
81	6641868.28	598107.20	2.07		Tsnr. 66
82	6641866.85	598105.71	3.42		
83	6641857.70	598112.65	1.32		
84	6641858.62	598113.61	1.49		
85	6641857.54	598114.64	7.17		
86	6641862.50	598119.82	1.76		Tsnr. 67
87	6641861.23	598121.03	8.49		
88	6641855.36	598114.90	3.24		
86	6641862.50	598119.82	6.70		
89	6641867.13	598124.66	1.76		
90	6641865.86	598125.87	6.69		Tsnr. 68
87	6641861.23	598121.03	1.76		

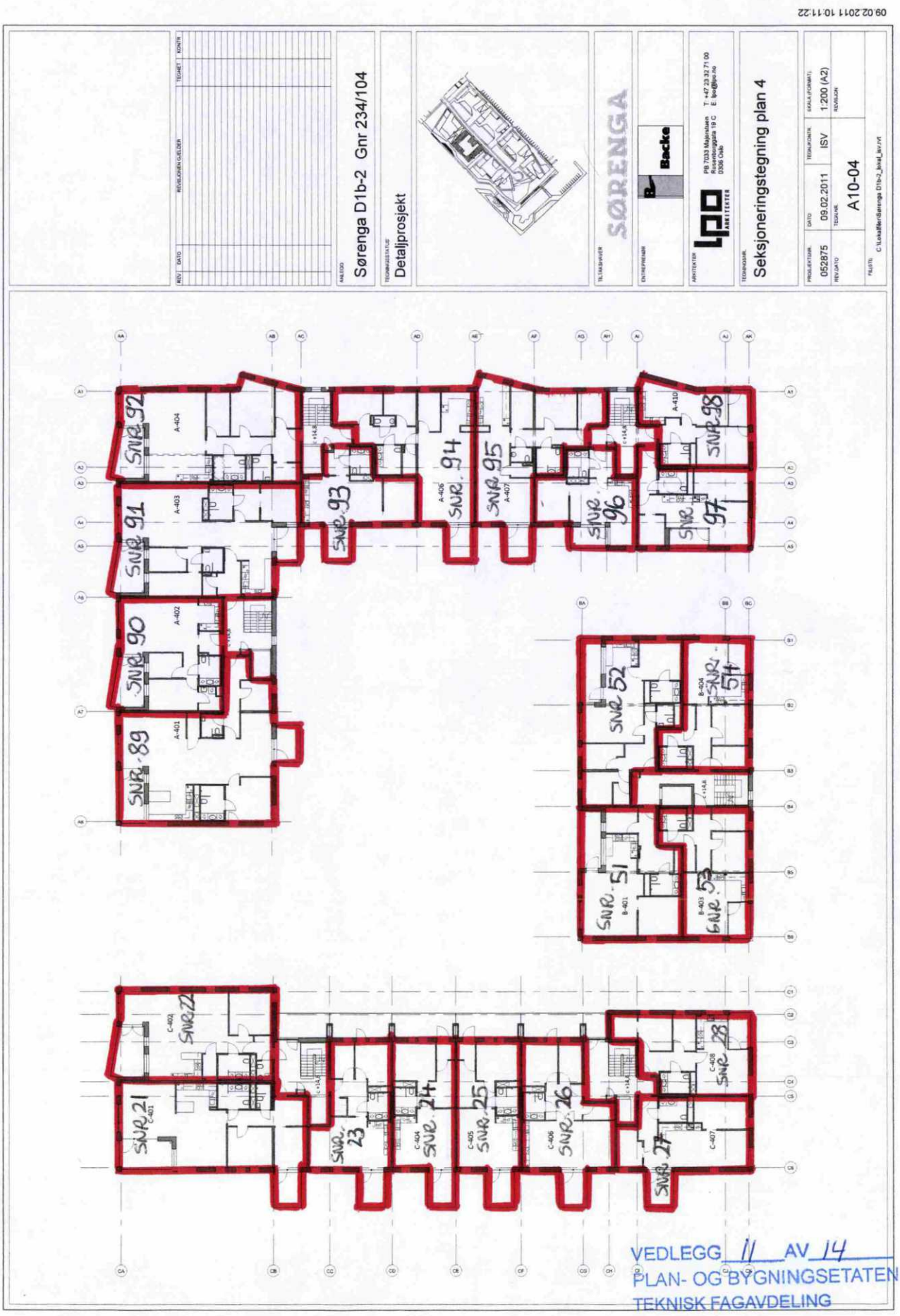
VEDLEGG 6 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

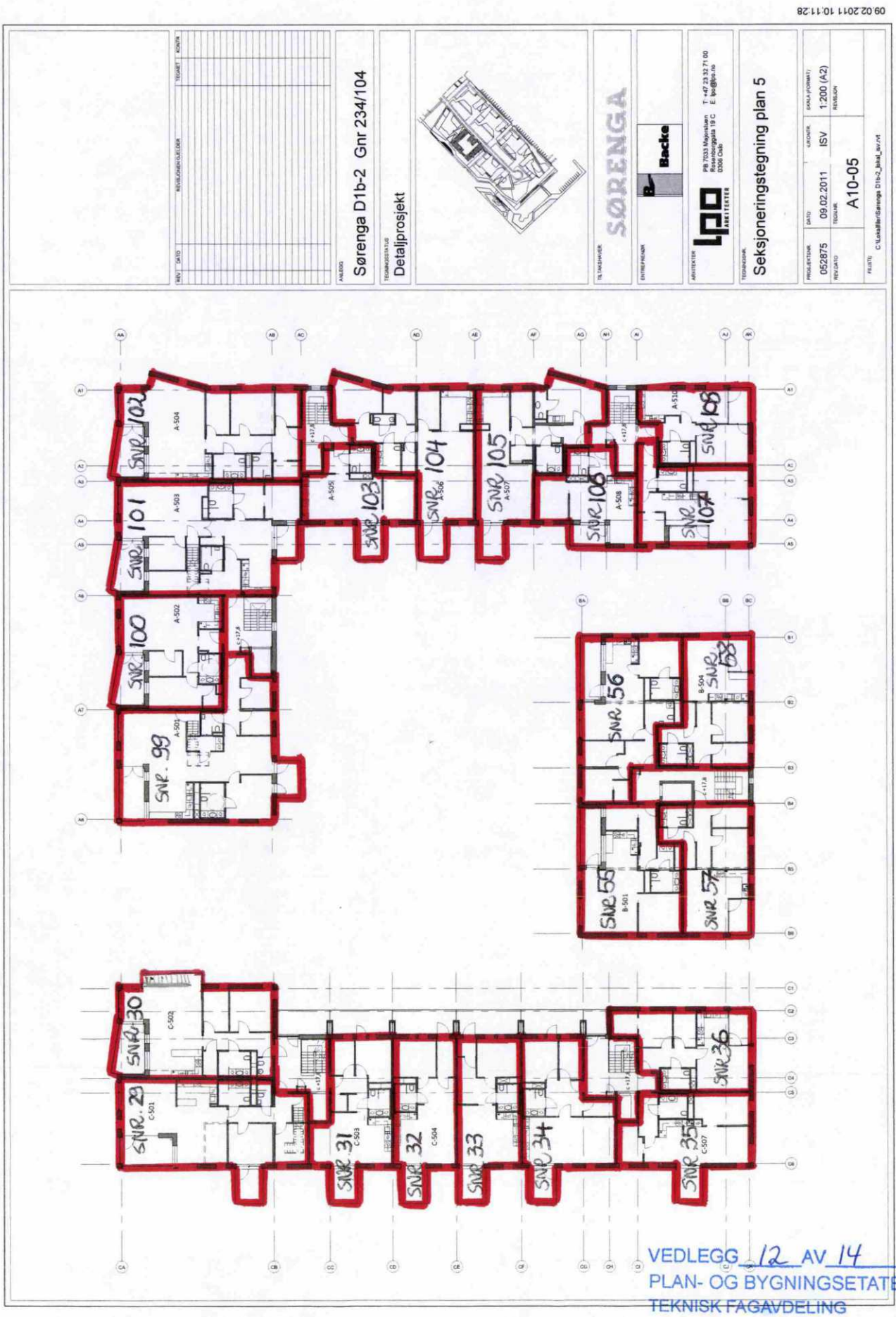

Sørenga D1b-2 Gnr 234/104
Detaljprosjekt
SØRENGA
Seksjoneringstegning plan U
A10-00
B
SNR 1
SNR 2
VEDLEGG 7 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


11.05.2011 14:14:42
Sørenga D1b-2 Gnr 234/104
Detaljprosjekt
SØRENGA
Backe
LPO ARKITEKTER
Seksjoneringstegning plan 1
052875
09.02.2011
ISV
1:200 (A2)
110511
A10-01
A
TSNR 1
TSNR 2
TSNR 3
TSNR 4
TSNR 5
TSNR 6
TSNR 63
TSNR 64
TSNR 65
TSNR 66
TSNR 67
TSNR 68
TSNR 41
TSNR 42
TSNR 39
TSNR 40
TSNR 7
TSNR 8
VEDLEGG 8 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

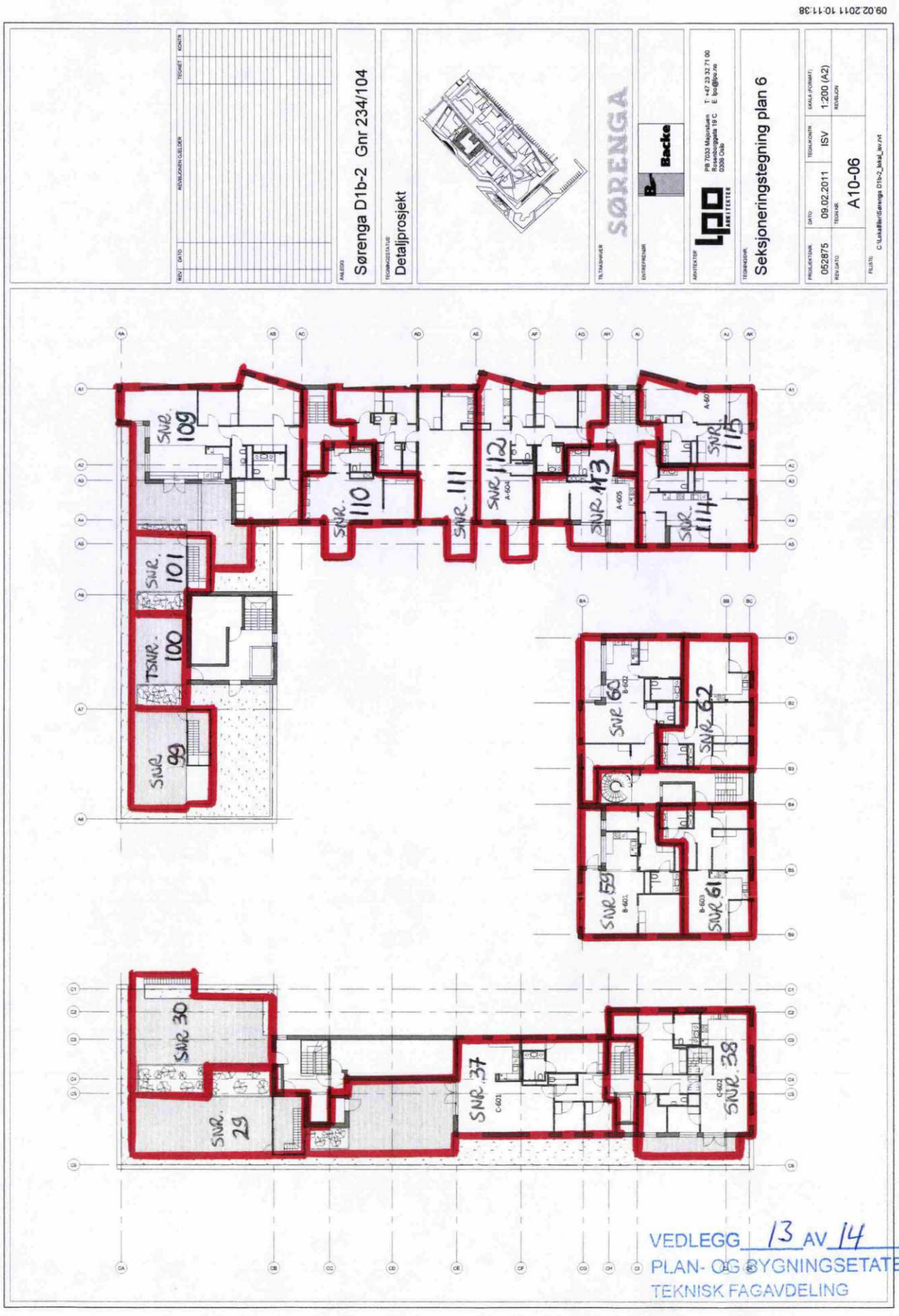

09.02.2011 10:11:08
Sørenga D1b-2 Gnr 234/104
Detaljprosjekt
SØRENGA
Backe
Seksjoneringstegning plan 2
052875
09.02.2011
ISV
A10-02
1:200 (A2)
SNR. 72
SNR. 71
SNR. 70
SNR. 68
SNR. 73
SNR. 74
SNR. 75
SNR. 76
SNR. 77
SNR. 78
SNR. 46
SNR. 45
SNR. 44
SNR. 43
SNR. 10
SNR. 9
SNR. 3
SNR. 4
SNR. 5
SNR. 6
SNR. 12
SNR. 11
VEDLEGG 9 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

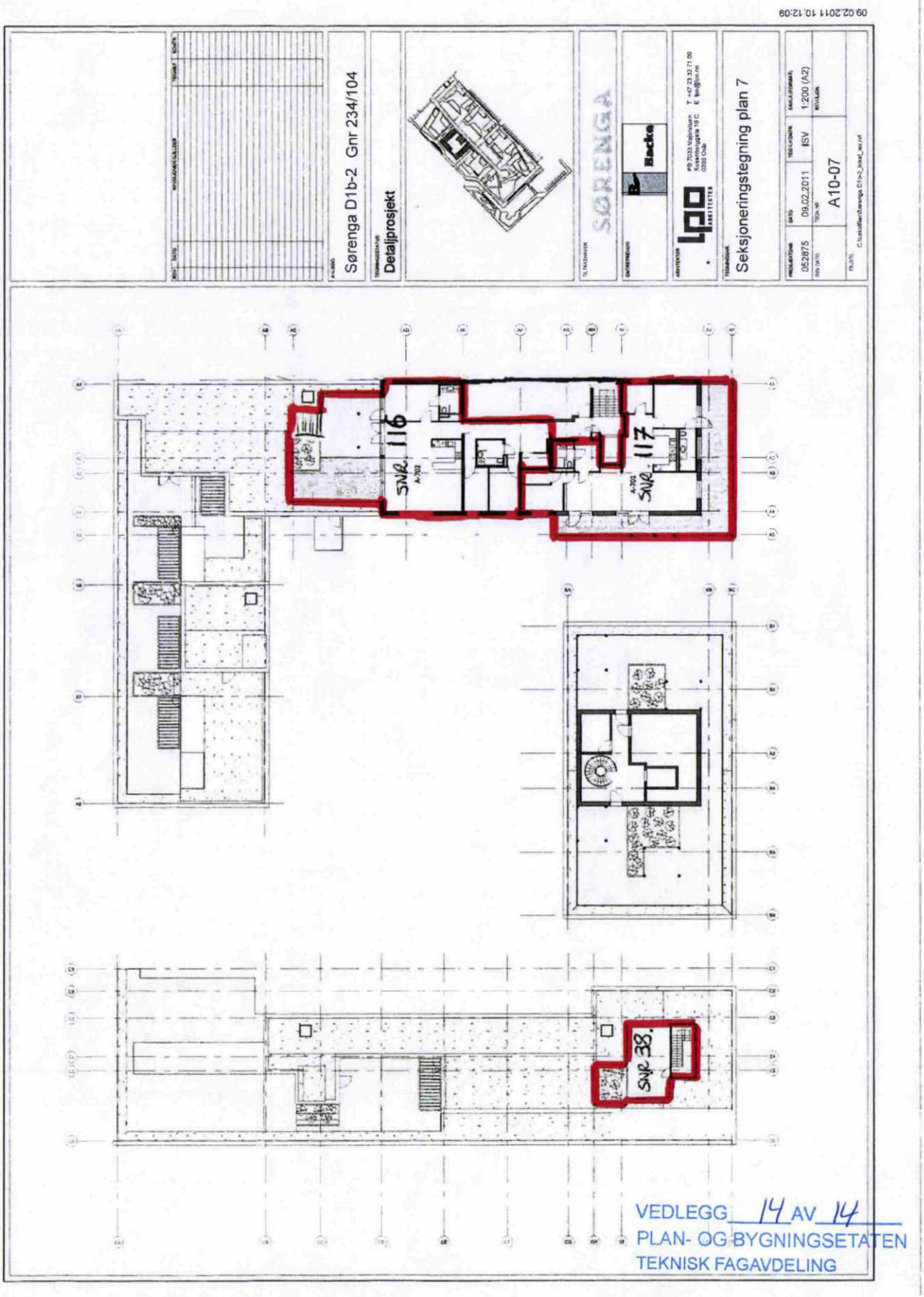

09.02.2011 10:11:14
Sørenga D1b-2 Gnr 234/104
Detaljprosjekt
SØRENGA
Backe
LPO ARKITEKTER
Seksjoneringstegning plan 3
PROSJEKTNR. 052875
DATO 09.02.2011
TEGN.KONTR. ISV
SKALA (FORMAT) 1:200 (A2)
TEGN.NR. A10-03
REVISJON
REV.DATO
SNR. 82
SNR. 81
SNR. 80
SNR. 79
SNR. 83
SNR. 84
SNR. 85
SNR. 86
SNR. 87
SNR. 88
SNR. 48
SNR. 50
SNR. 49
SNR. 47
SNR. 14
SNR. 13
SNR. 15
SNR. 16
SNR. 17
SNR. 18
SNR. 19
SNR. 20
VEDLEGG 10 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


09.02.2011 10:11:22
Sørenga D1b-2 Gnr 234/104
Detaljprosjekt
SØRENGA
Backe
LPO ARKITEKTER
Seksjoneringstegning plan 4
052875
09.02.2011
ISV
1:200 (A2)
A10-04
SNR. 92
SNR. 91
SNR. 90
SNR. 89
SNR. 93
SNR. 94
SNR. 95
SNR. 96
SNR. 97
SNR. 98
SNR. 52
SNR. 51
SNR. 54
SNR. 53
SNR. 22
SNR. 21
SNR. 23
SNR. 24
SNR. 25
SNR. 26
SNR. 27
SNR. 28
VEDLEGG 11 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 12 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


09.02.2011 10:11:38
Sørenga D1b-2 Gnr 234/104
Detaljprosjekt
SØRENGA
Backe
lpo ARKITEKTER
Seksjoneringstegning plan 6
052875
09.02.2011
ISV
1:200 (A2)
A10-06
SNR. 109
SNR. 110
SNR. 111
SNR. 112
SNR. 113
SNR. 114
SNR. 115
SNR. 101
TSNR. 100
SNR. 99
SNR. 60
SNR. 62
SNR. 59
SNR. 61
SNR. 30
SNR. 29
SNR. 37
SNR. 38
VEDLEGG 13 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


09.02.2011 10:12:09
Sørenga D1b-2 Gnr 234/104
Detaljprosjekt
SØRENGA
Backe
LPO ARKITEKTER
Seksjoneringstegning plan 7
052875
09.02.2011
ISV
A10-07
1:200 (A2)
SNR. 116
SNR. 117
SNR. 38.
VEDLEGG 14 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sørengkaia 95, 0194 Oslo
Gnr. 234, Bnr. 104, Snr. 83, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260085

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@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.
