PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

SØRENGKAIA 113

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

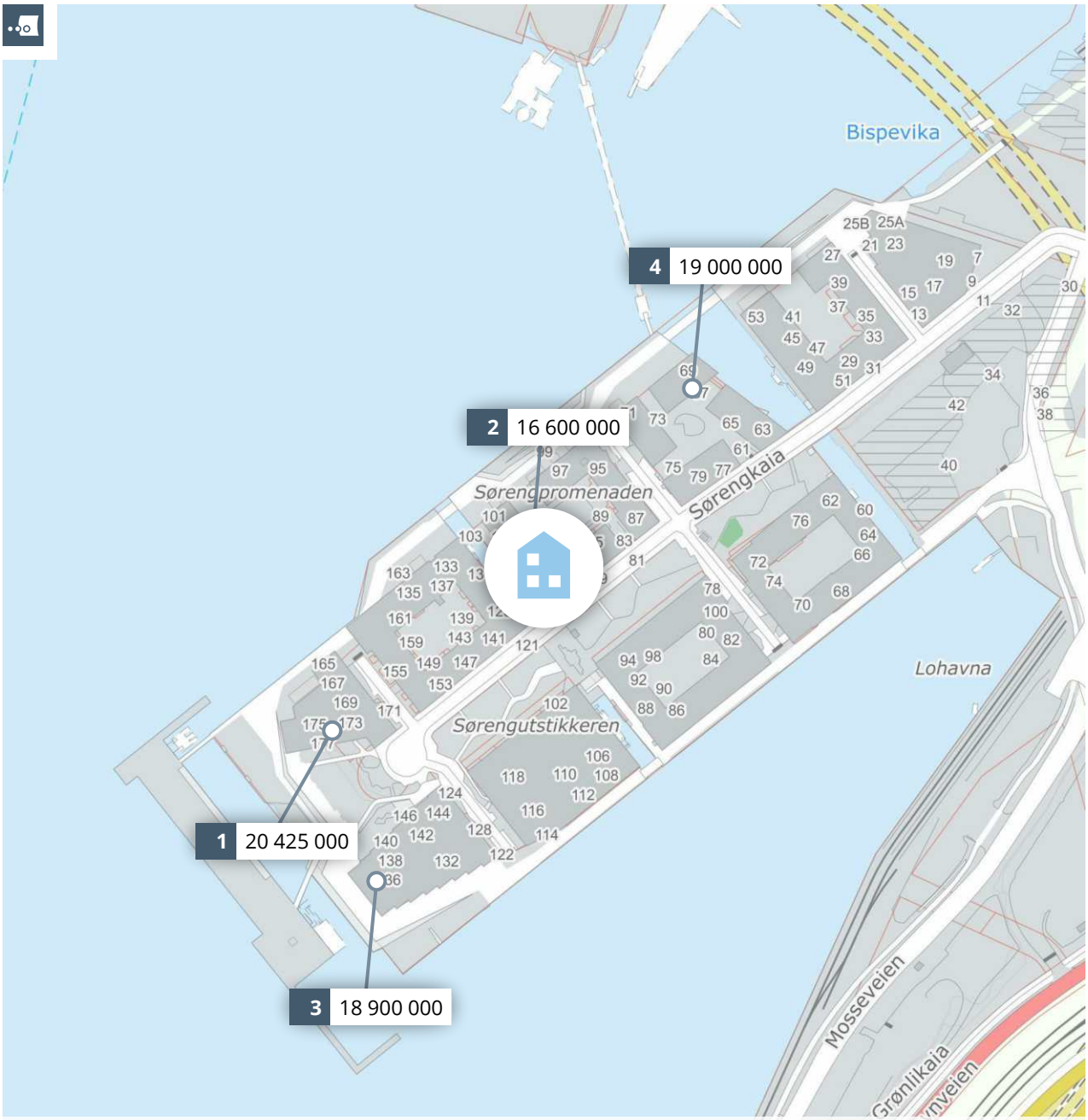
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SØRENGKAIA 113

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 01.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sørengkaia 113, 0194 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 234 BNR 104 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Loenga sør

Verdivurdert til

16 000 000

0	16 000 000	108 108
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	148 m²	5 m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	5 321
Formue	19 918
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sørengkaia 175 126 m² 2017 3. etg 3 sov	04.06.2025	21 500 000	**20 425 000**	0	20 425 000	**162 103**
2 Sørengkaia 109 146 m² 2012 2. etg 4 sov	16.08.2025	17 300 000	**16 600 000**	0	16 600 000	**113 699**
3 Sørengkaia 136 115 m² 2015 3. etg 3 sov	11.05.2025	18 900 000	**18 900 000**	0	18 900 000	**164 348**
4 Sørengkaia 67 127 m² 2012 2. etg 3 sov	09.09.2025	18 500 000	**19 000 000**	0	19 000 000	**149 606**

Moderne og unik townhouse-selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Sørenga med nærhet til sjøen og byen. Leiligheten går over tre plan og har en praktisk og gjennomgående planløsning. I første etasje finner du entré/gang med utgang til stor terrasse på ca. 10 m², samt en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til solrik balkong på ca. 7 m². I andre etasje ligger to soverom, en mellomgang og et baderom. Underetasjen består av entré med utgang til en terrasse på ca. 5 m², åpen stue-/kjøkkenløsning, baderom, separat vaskerom og innvendig bod. Leiligheten fremstår som romslig og fleksibel, med gode uteplasser og praktiske løsninger for både familier og stort potensiale for utleie. Det er lagt parkett på gulv, og overflater er malt i tidsriktige farger.
Det er moderne fasiliteter som trappefri adkomst med heis til sameiets store takterrasse og garasjeanlegg. Via leiligheten kan du gå tørrskodd gjennom boden til garasjeplassen med elbillader i oppvarmet anlegg (se mer under «Parkering/Garasje»). Leiligheten disponerer også egen kajakkplass (Kajakk medfølger salg).

FØRSTE ETASJE:
Entré/gang:
Ved inngangspartiet i 1. etasje har man en frodig og fin terrasse med tregulv målt til ca. 10 m². Gangen er romslig med stor skyvedørsgarderobe for oppbevaring av yttertøy og sko.

Åpen stue-/kjøkken:
Fin stue med åpen løsning til kjøkken. Her har du plass til både spisestue, sofagruppe og annet ønsket møblement. Dette er et rom med store vinduer med godt lysinnslipp og god takhøyde på 260 cm (målt i stuen). Rommet har parkettgulv og vinduer fra byggeår. Fra stuen får man adgang til balkong på ca. 7 m², her er det lagt tregulv, samt montert utelampe og stikkontakt. Leiligheten har en åpen kjøkkenløsning mot stuen med stilren kjøkkeninnredning fra 2011 levert av kvalitetsleverandøren Sigdal. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er meget godt med både skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, stekeovn/koketopp, kjøleskap og fryseskap.

ANDRE ETASJE :
Baderom:
Flislagt baderom fra byggeår, 2011. Baderommet har grå fliser på gulv med termostat gulvvarme, lyse fliser på vegg og downlights i himling. Videre inneholder baderommet dusj med dusjdør/dusjvegg i herdet glass, veggmontert klosett og nedfelt servant i benkeplate, samt opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom og walk-in/omkledningsrom:
Stort hovedsoverom med skyvedørsgarderobe og omkledningsrom, samt god plass til stor dobbeltseng, nattbord og annet møblement.

Soverom 2 (originalt 2 soverom):
Fint soverom med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Praktisk soverom som passer perfekt som gjesterom, barnerom, kontor eller en kombinasjon av dette. Rommet var originalt to soverom, det er mulighet for å sette opp en lettvegg for igjen å få to soverom her.

UNDERETASJE:
Entré/ gang:
Fint inngangsparti med plass til oppheng av yttertøy og sko. Ved inngang til underetasjen er det en terrasse i trekonstruksjon på ca. 5 kvm. Her sitter du med utsikt over kanalen som ligger mellom gårdene.

Kjøkken/ stue:
Fin stue med åpen løsning til kjøkken. Her har du plass til både sofagruppe og annet ønsket møblement. Dette er et rom med store vinduer med godt med lysinnslipp. Kjøkkeninnredningen er levert av kvalitetsleverandøren Sigdal med hvite/glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Det er ventilator over stekesone og opplegg for oppvaskmaskin.

Baderom:
Fint flislagt baderom fra byggeår, 2011. Rommet er prefabrikkert baderomsmodul med veggmontert klosett, nedfelt servant i benkeskap og dusjhjørne.

Vaskerom:
Praktisk plassbygget vaskerom fra 2011 med flislagt gulv og malte overflater. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt montert skyllekum og tørkesnorer fra tak.

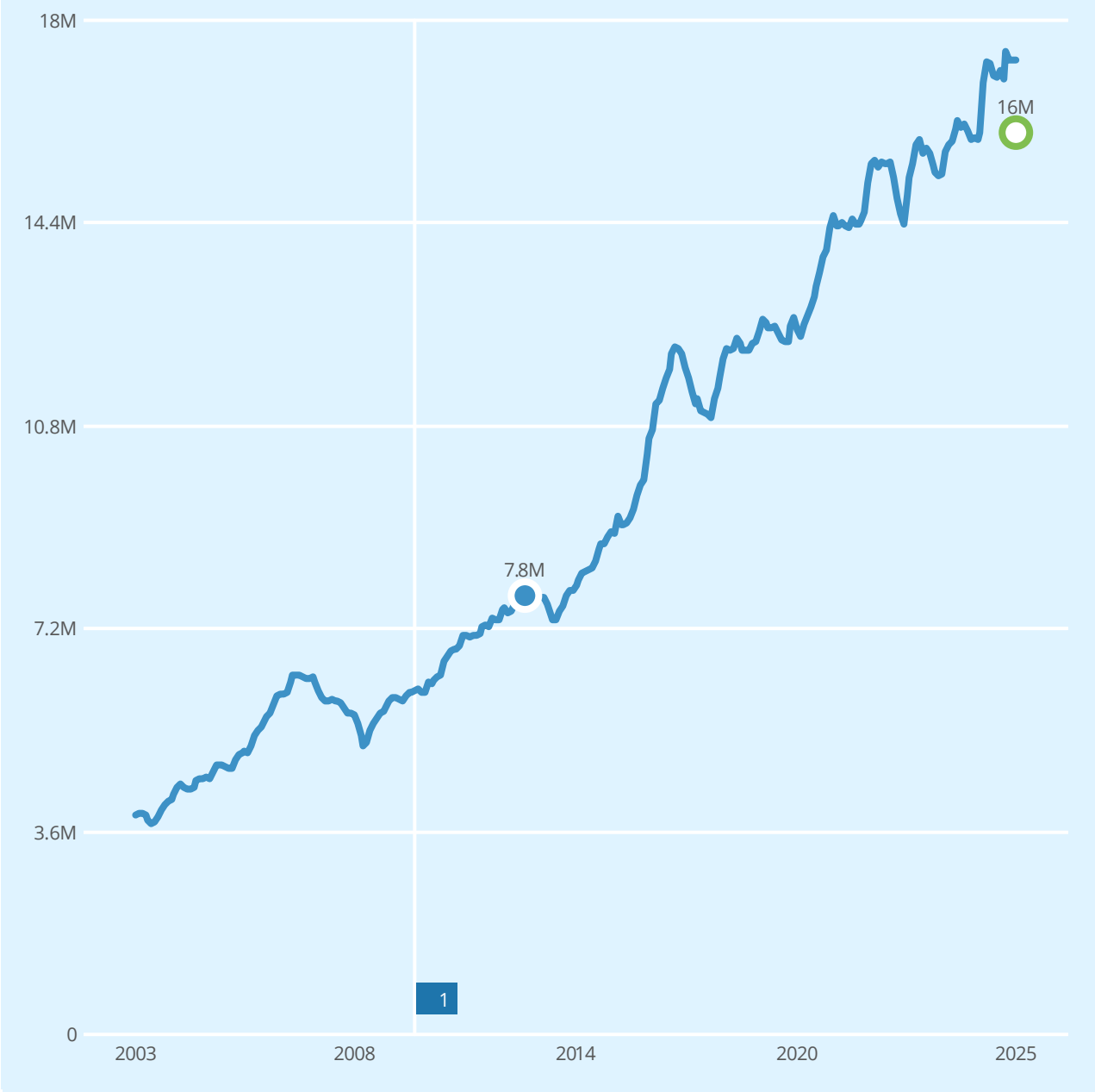
Innvendig bod:
Praktisk innvendig bod på 5 m² med hyller for oppbevaring av utstyr. Med adgang fra boden kommer man inn til sameiets fellesarealer med kort avstand til garasjeanlegget og parkeringsplassen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.02.2013		04.02.2013	-	7 800 000	-	7 800 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er ikke pusset opp siden kjøp og har noe bruksslitasje. Dette er hensyntatt i verdifastsettelsen. Det er store forskjeller lokalt på Sørenga mhp beliggenhet i forhold til bl.a. sjøutsikt og solforhold.

Leiligheter til salgs i Loenga sør grunnkrets nå

36
leiligheter til salgs

13.9M
13.5M
13.1M
12 819 000 Prisantydning i snitt
12.3M
11.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Leiligheter solgt i Loenga sør grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

10 725 000 Prisantydning i snitt
10 707 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
49
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

138 493 Loenga sør grunnkrets i snitt siste 3 mnd

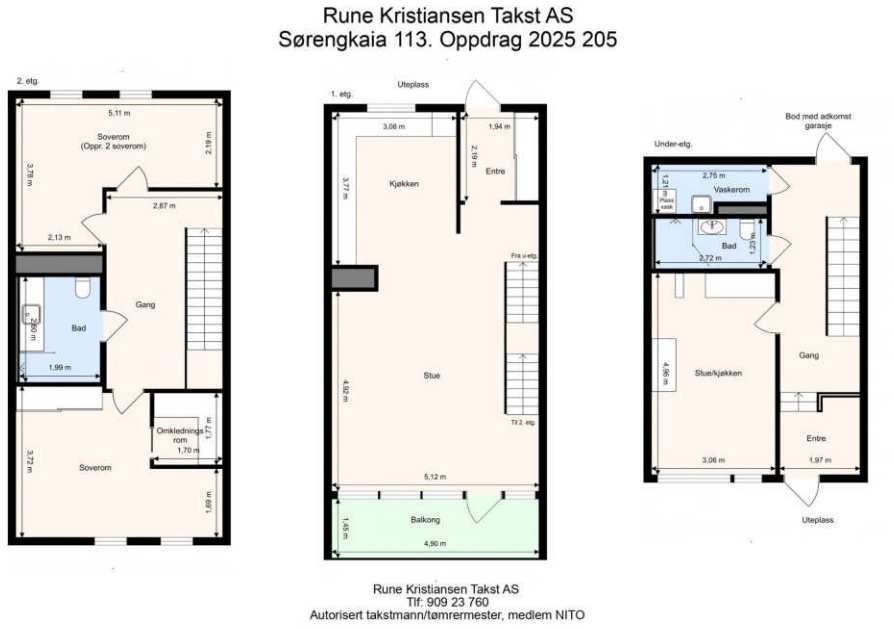
108 108 Sørengkaia 113 Totalpris 16 000 000
103 817 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport - NS 3600

Sørengkaia 113

0194 Oslo

Gnr: **234** Bnr: **104** Snr: **6** Lnr: **6**



Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Bygningssakkyndig
Rune Kristiansen

Rapport kode: *181135*
Opprettet: *15.10.2025*
Utskrift: *28.10.2025*

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600) ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår :
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.

For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp, er kvalitet og alder vurdert.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.
Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.
Det gis ikke en 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.
I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold
- Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
40 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer
- Balkong/terrassedører
- Inngangsdør
- Dør til garasje/bod.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Balkong

Terrasser og plattinger på terreng - ved hovedinngang.
- Uteplass ved inngang.

Bad - 2. etg.
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater
- Takoverflater
- Veggoverflater
- Innerdører
- Garderobe

Kjøkken - 1. etg.
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Vannbåren varme
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - Under-etg.
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon

Kjøkken - Under-etg.
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

TG 2
5 stk

Vaskerom
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Innvendige overflater
- Gulvoverflater

Radon
- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)

Bad - Under-etg.
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 3
1 stk

Terrasser og plattinger på terreng - ved inngang u-etg.
- Terrasse

TG IU
3 stk

Bad - 2. etg.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Vaskerom
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Bad - Under-etg.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Elin Kindem **Rekvirert dato:**

Besiktigelse

Til stede: Elin Kindem **Besiktigelsesdato:**

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag: 2025205

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sørengkaia 113, 0194 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Snr	Lnr
234	104	6	6

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Hans Henrik Sørensen (død)
Elin Kindem
Borettslaget / sameiets nr.: Sørenga 1 sameie
Forretningsfører: USBL.

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/ sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår
2011

Kommentar til bygning

Byggeår er i følge Eiendomsverdi satt til 2011.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA (m^2)	P-rom (m^2)	S-rom (m^2)
	143	143	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom

Kommentar til arealopplysninger

Det blir kun gitt opplysninger om totalt areal for P-rom og S-rom.
Hvilke rom som er P-rom eller S-rom blir derfor ikke opplyst.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Seksjon 6

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
2. etg.		55		
1. etg.		48		17
Under-etg.		40	5	5
	Sum:	**143**	**5**	**22**
	Sum BRA:	**148**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etg.	**BRA-i:** Gang, bad, omkledningsrom og to soverom. (Opprinnelig var det tre soverom.)
1. etg.	**BRA-i:** Entre, stue og kjøkken. **TBA:** Balkong fra stuen. Uteplass ved inngang.
Under-etg.	**BRA-i:** Entre/gang, stue/kjøkken, bad og vaskerom. **BRA-e:** Bod **TBA:** Uteplass ved inngang.

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen i 1. etg. er målt til ca. 260 cm.

Det er i tillegg opplyst fra selger at leiligheten har en garasjeplass i fellesgarasje.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Vinduer og ytterdører
NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer
Vinduer fra byggeåret, med 2- eller 3-lags isolerglass

TG 1

Balkong/terrassedører
Balkongdør i stue, samt inngangsdør til under-etg. fra byggeåret med 2-lags isolerglass.

TG 1

Inngangsdør
Hovedinngangsdør fra byggeåret, i malt utførelse.

TG 1

Dør til garasje/bod.
A-60 brannklassifisert dør.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Balkong
Utgang fra stue til balkong. 7 kvm.
Rekkverkhøyde er målt til ca. 118 cm
Det er lagt tregulv, utelampe og stikkontakt.

Terrasser og plattinger på terreng ved hovedinngang.
NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Uteplass ved inngang.
Uteplass ved inngangssiden. Med tregulv.
Denne er målt til ca. 10 kvm.

Terrasser og plattinger på terreng ved inngang u-etg.
NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 3

Terrasse
Ved inngang til under-etg. er det en uteplass i trekonstruksjon på ca. 5 kvm.

Årsak / Konsekvens:
Det er registrert råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Når det er registrert råte i en konstruksjon, vil forholdet utvikle seg videre.
Det er i tillegg et felles taknedløp hvor regnvann blir ledet ut over terrassen.
Dette vil sannsynlig være med på å forsterke skadene på terrassen.

Anbefalt tiltak:

Det må gjøres utbedringer på terrassen. Omfanget er vanskelig å si noe om, før man gjør inngrep i konstruksjonen.
Samtidig bør man se på løsningen med taknedløpet.

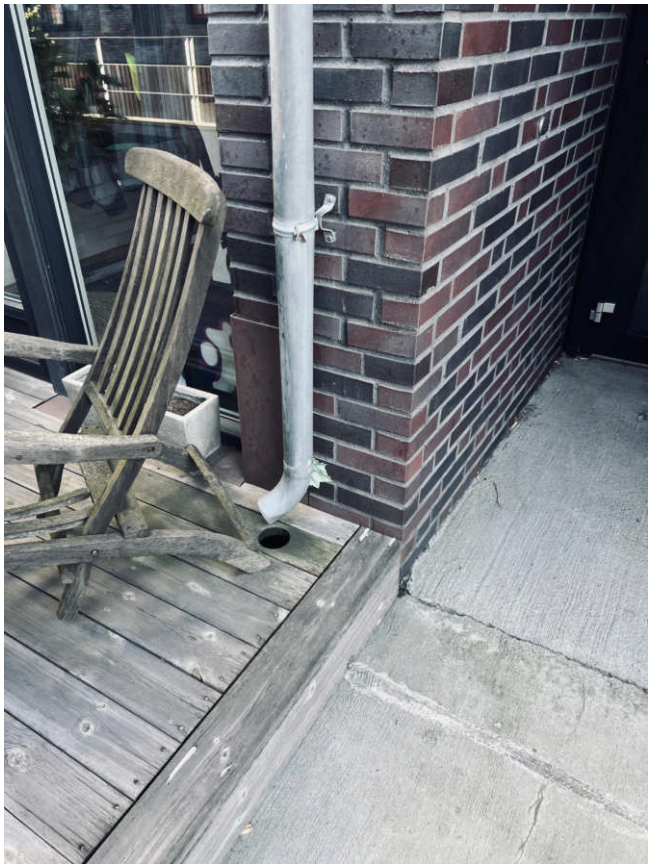
Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et sjablongmessig kostnadsestimat på kr. 50.000 ,-
Hva den endelig summen vil bli, kan først avgjøres når omfanget av utbedringene er fastslått.

Bilder



Råteskader i terrasse.



Uheldig løsning med felles taknedløp som ledes ut på terrassen.

Bad 2. etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2011.
Dette er en prefabrikkert baderomsmodul.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Fliser fra 2011.

TG 1

Overflater - Vegger
Fliser fra 2011.

TG 1

Overflater - Himling
Takplater med innfelte downlights.
Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne
ut i tilstøtende rom).
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 30 mm.

Type sluk: Hjørnesluk.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Toppmembran.
Membranens alder: Fra 2011.

Veggmembraner: Smøremembraner.
Membranens alder: 2011.

Vurdering av membraner:
Gulv toppmembran/smøremembraner på vegg:
Anbefalt brukstid for toppmembraner/smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 14 år gammelt, og er nå i grenseland mellom TG-1 og TG-2.
(Om ett år, vil membranen bli vurdert til TG-2.)

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Dette er er en Sintef-godkjent baderomsmodul.

TG 1

Avløp og vannrør
Rør i rør opplegg. Fra byggeåret.

Det er ikke registrert eller opplyst om lekkasjer.
Rør opplegg blir da vurdert til TG-1.

TG 1

Ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i bygget.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Dusj med dusjdør/dusjvegg i glass, veggmontert klosett, nedfelt servant i benkeplate, baderomsinnredning, og plass/mulighet for vaskemaskin.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Det er noe glippe i silikonfuge rundet klosettet.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikker baderomsmodul.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Bilder



Glippe i silikonfuge.

Bad Under-etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2011.
Prefabrikker baderomsmodul.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Fliser fra 2011.

TG 1

Overflater - Vegger
Fliser fra 2011.

TG 1

Overflater - Himling
Malte flater med innfelte downlights.
Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne
ut i tilstøtende rom).
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 40 mm.

Type sluk: Hjørnesluk.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Toppmembran.
Membranens alder: Fra 2011.

Veggmembraner: Smøremembraner.
Membranens alder: 2011.

Vurdering av membraner:
Gulv toppmembran/smøremembraner på vegg:
Anbefalt brukstid for toppmembraner/smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 14 år gammelt, og er nå i grenseland mellom TG-1 og TG-2.
(Om ett år, vil membranen bli vurdert til TG-2.)

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Dette er er en Sintef-godkjent baderomsmodul.

TG 1

Avløp og vannrør
Rør i rør opplegg. Fra byggeåret.

Det er ikke registrert eller opplyst om lekkasjer.
Rør opplegg blir da vurdert til TG-1.

TG 1

Ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i bygget.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Dusj med dusjdør/dusjvegg i glass, veggmontert klosett, nedfelt servant i benkeskap.

Dør subber mot vegg.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder: Dusjdør subber noe mot vegg ved lukking. Det er brukslitasje på plast/gummilister på dusjsører.

Konsekvens: Døren bør justeres. Plast/gummilister bør byttes.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikker baderomsmodul.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom fra 2011.
Plassbygget vaskerom.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Fliser.

TG 1

Overflater - Vegger
Malte flater.

TG 1

Overflater - Himling
Malte flater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Er det fall mot sluk: Ja.
Vil lekkasjevann ledes til sluk: Ja.

Gulv er nesten flatt. Gulv ved sluk har noe fall mot sluk.
Lekkasjevann blir ledet til sluk.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant fliser eller gulvmembran ved dør:
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 10 mm.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Toppmembran. Synlig nede i sluket.
Membranens alder: 2011.

Veggmembraner: På vegger et benyttet et malingssystem.
Membranens alder: fra 2011.

Vurdering av membraner:
Gulv toppmembran:
Anbefalt brukstid for toppmembraner/smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette rommet er nå ca. 14 år gammelt, og er nå i grenseland mellom TG-1 og TG-2.
(Om ett år, vil gulvmembranen bli vurdert til TG-2.)

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder høydeforskjell fra overkant slukrist og til membran eller gulvfliser ved dør.
Hvis dette er mindre enn 2 mm. skal dette bemerkes i rapporten.
I dette rommet ble det målt ca. 10 mm.

Konsekvens: Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inn i badet, samtidig som sluket blir tette/ blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

TG 1

Avløp og vannrør
Rør i rør opplegg. Dette er ført til fordelerskap plassert i bad.

Det er ikke registrert eller opplyst om lekkasjer.
Rør opplegg blir da vurdert til TG-1.

TG 1

Ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i bygget.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Skyllekum, og opplegg for vaskemaskin.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, som er ved skyllekum, ligger på vegg inn mot flislagt bad.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater
Malte flater.

Innfelte downlights i gang i 2. etg.

Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk

TG 1

Veggoverflater
Malte flater.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. Veggoverflater blir da vurdert til TG-1, selv om de er gamle.

TG 2

Gulvoverflater
Parkett.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder at det stedvis er noe overflateslittasje på parkettgulv.

Konsekvens: Forhodet er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som evnt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 1

Innerdører
Hvite/glatte innerdører.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1. Dør til bad i underets glir igjen.

TG 1

Garderobe
2. etg: Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom. Garderobeløsning i omkledningsrom.
1. etg: Skyvedørsgarderobe i entre.
Under- etg: Garderobeskap i stue/kjøkken.

Kjøkken 1. etg.

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Avløp og vannrør
Rør i rør opplegg.

TG 1

Avtrekk
Balansert avtrekksventilasjon i boligen.

TG 1

Innredning
Kjøkken: Sigdal innredning.
Alder: Fra 2011.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøleskap.
Fryseskap i underskap.
Ventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt
Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.
Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nai.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

Kjøkken Under-etg.

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Avløp og vannrør
Rør i rør opplegg.

TG 1

Avtrekk
Balansert avtrekksventilasjon i boligen.

TG 1

Innredning
Kjøkken: Sigdal innredning.
Alder: 2011.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Ventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt
Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.
Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller
Etasjeskiller i støpte betongelementer.

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter, over 15 mm. totalt i de rom som ble kontrollert.
Det ble gjort målinger i tilfeldig valgte rom.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Innvendige vangetrapper med malte vanger, og med eiketrinn.

Selve trappen har ikke vesentlige avvik ut over normal brukslitasje.
De vurderes derfor til TG-1.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Forholdene for disse spørsmålene skal vurderes/beskrives.
Evnt. avvik skal ikke utløse en tilstandsgrad.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei? Nei.

Dagslysflate
Er det påvist avvik i forhold til dagslysflate? Nei.

Takhøyde
Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Alle bygninger bør ha så lave radon-verdier som mulig.

Årsak / Konsekvens:
Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.
Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Rør opplegg: Boligen har rør i rør opplegg. Dette er ført til fordelerskap. Det er to stk. fordelerskap i boligen. Ett i 2. etg. og ett i under-etg.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder rørgjennomføring i fordelerskap i under-etg.
Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføring i fordelerskap.

Konsekvens: Ved en evnt. lekkasje, kan lekkasjevann føre til bygningsskade.

Anbefalt tiltak:
Rørgjennomføringer bør tettes.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1

Vannbåren varme
Oppvarming med radiatorer tilkoblet felles sentralvarme.
Vannbåren gulvvarme i begge bad.
Fordelerskap for gulvvarme, plassert i gang i 2. etg. og i bad i under-etg.

Denne type anlegg krever spesialkompetanse.
Jeg besitter ikke denne type kompetanse, og vurderingen gjøres ut i fra alder.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Balansert avtrekksventilasjon:
Tilluft og avtrekk fra ventilasjons-system.

Bilder



Ikke tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføring i fordelerskap.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg eller sette en tilstandsgrad.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i soverom i 2. etg.
Sikringer: Jordfeilautomtater.

El-anlegg i hovedsak fra byggeåret.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2011	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det ble utstedt dokumentasjon/samsvarserklæring av el anlegg da bygget var nytt, men dette er ikke fremvist.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2011	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		Det ble utstedt dokumentasjon av el anlegg da bygget var nytt, men dette er ikke fremvist.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.
Det settes derfor ikke tilstandsgrad for el-anlegg.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det er installert sprinkleranlegg i boligen.
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?		Dette vil falle inn under selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		Dette vil falle inn under borettslagets/selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Hvis det ikke blir avdekket avvik i forhold til spørsmål stilt i NS3600, skal dette vurderes til TG-0 i rapporten.

Signatur

Signatur

OSLO - 28.10.2025
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG RUNE KRISTIANSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
169251035

Selger 1 navn
Elin Kindem

Gateadresse
Sørengkaia 113

Poststed	Postnr
OSLO	0194

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 12

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 2213214

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169251035

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vann samler seg i den private garasjen og "støvsuges" ved behov i vinterhalvåret. Sameiet planlegger nytt dekke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet hadde ansvar for montering av ladebokser i 2018

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Plan 1 kan leies ut somhybel/ utleiedel, egen inngang fra kanalen

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169251035

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppdaget i bodområdet i en av blokkene(ikke min blokk), tiltak gjort og utbedret.

Document reference: 169251035

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 169251035

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Kindem	590c25bfea1ae5559f14f3fc9a89caa07e35b3da	27.10.2025 06:19:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 169251035

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Sørenga 1 sameie		Vår ref.:	507/6	Fødselsdato eier:	17.07.1970
Sørengkaia 113		Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	05.11.1957
0194 OSLO		Eiere:	Hans Henrik Sørensen, Elin Kindem		
Organisasjonsnr:	997 832 744	Seksjonsnr:	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	5 321		
Felleskostnader:	Felleskostnader		5 113
Objekt:	Parkering nr. 16 (1287 - 16)		208

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 702
Annen formue:	19 918	Utgifter:	4		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2011		
Gårds/bruksnr:	234/104 - seksjon:6		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3471

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	2213214

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1/2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

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

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.

Boligopplysninger:

Sørenga 1 sameie	Vår ref.:	507/6	Fødselsdato eier:	17.07.1970
Sørengkaia 113	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	05.11.1957
0194 OSLO	Eiere:	Hans Henrik Sørensen, Elin Kindem		

Organisasjonsnr: 997 832 744

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Hjemmeside for sameiet: http://sorenga1.no

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

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

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

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



INNKALLING 2024

Sørenga 1 sameie

Tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00
DNT lokalet på Sørenga

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sørenga 1 sameie

Tid og sted: Tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - DNT lokalet på Sørenga

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag om omfattende utbedringsarbeider i garasjeanlegget - fra Alf-Erik Vollen
- 5.2 Vår felles takterrasse bør bli røykfri - Fra Laila Gaupset

6 Valg

- 6.1 Valg av to medlemmer til styret
- 6.2 Valg av to varamedlemmer til styret, for ett år
- 6.3 Valg av valgkomite 2024 - 2025

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

At sameiet ikke har noen driftsleder på del- eller heltid, innebærer at styremedlemmene ivaretar oppgaver som ellers ville vært driftsleders ansvar. Etter 12 år og med økende behov for mer omfattende vedlikehold og utbedringer, øker også de oppgavene som styret må følge opp, både i antall og i omfang. Dette betyr økende tidsbruk og større behov for tilgjengelighet.

Styret foreslår derfor at den samlede, årlige godtgjørelsen til styret økes, fra kr. 250 000 til kr. 300 000.

Forslag til vedtak: Styregodtgjørelsen for perioden f.o.m. mai 2024 t.o.m. april 2025 fastsettes til kr 300 000.

5. Andre saker

5.1 Forslag om omfattende utbedringsarbeider i garasjeanlegget - fra Alf-Erik Vollen

Begrunnelse.

Sameiet er nå 12 år og det merkes slitasje på garasjen inkl. felles sykkelbod.

Betongdekket utsettes for betydelig mengder med salter som igjen tærer på betongen. Om man ikke har hatt en faglig vurdering av betong-sakkyndig, bør det gjøres slik at man har et faglig grunnlag for å anbefale å legge epoxybelegg. Det bør vurderes om epoxybelegg også er tjenlig for sykkelboden. Man bør også innhente flere tilbud på epoxydekke.

Om det er nødvendig med andre tiltak pga. slitasje, bør også det vurderes. Man bør også vurdere om de gamle ventilene 2-3 stykker?) mot det frakoblede kloakkanlegget skal tettes igjen. De har ingen funksjon i dag.

Vedr finansieringen: Jeg vet ikke hva som er status på beholdningen av de beløp som

er innbetalt gjennom årene av P-plasseierne. Men jeg finner det naturlig at disse (som er hovedbrukerne av garasjen) betaler det aller meste av vedlikeholdet.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak på sameiets årsmøte 2024:
Sameiet gjennomfører et vedlikehold i garasjeanlegget som omfatter:

1. Utbedring av rust på dører/karmer
2. Nivåjustering av garasjegulvet slik at vann ikke samler seg inne langs vegger.
3. Garasjedekket tilføres et epoxybelegg (eller annet slitebelegg)
4. Vedlikeholdet finansieres dels ved bruk at det over 12 år innbetalte beløp fra p-plasseierne og dels fra sameiets vanlige drift. Om nødvendig innhentes et tilleggsbeløp fra P-plasseierne.
5. Tiltakene søkes gjennomført i 2024.

Styrets innstilling: Styret er enig i at det er behov for å utbedre gulvet i bilgarasjen - både for å gjøre den mer ryddig og renere, og for å redusere forvitring og ødeleggelse av betonggulvet. De to vedleggene viser bilder av hvorledes dette kan gjøres - det er flere potensielle leverandører lokalt.

Bilgarasjen vår er ca. 1 000 kvadratmeter (inkl. kjørerampe); de to sykkelgarasjen er ca. 115 (den nedre) og 75 kvadratmeter. Dersom slik utbedring skal skje, bør dette også gjøres i de to sykkelgarasjene.

De tiltakene som er listet opp av forslagsstiller, er alle aktuelle og trolig hensiktsmessige. Dersom de samlede kostnadene blir på nivå med det som forslagsstiller skriver, vil ca. halvparten kunne dekkes av allerede innbetalte vedlikeholdsmidler. Den øvrige finansieringen bør kunne deles mellom eierne av garasjeplassene (f. eks. 50%) og sameiet (f. eks. 50%), ettersom hele sameiet har tilgang til garasjen inkl. sykkelparkeringene, og alle er tjent med at forvitringen stanses og vi får vekk vannansamlingene i enkelte områdene.

Finansiering av disse tiltakene forutsetter positivt vedtak i årsmøtet (ev. i ekstraordinært årsmøte).

5.2 Vår felles takterrasse bør bli røykfri - Fra Laila Gaupset

Begrunnelse:

Brannfare: Det er mye brennbart materiale på takterrassen, både gulv og blomsterkasser.

Orden og renhold: Noen må tømme askebegrene flere ganger i uken og bord må vaskes. Dette har vært gjort av Grøntgruppa. Det er vanskelig å få bemanning til dette gjennom hele sesongen også i ferietiden.

Til beste for de fleste og i tråd med bestemmelsene om røyking i det offentlige rom, foreslår jeg derfor at vår felles takterrasse blir røykfri.

Forslag til vedtak: Vår felles takterrasse blir røykfri.

Styrets innstilling: Styret deler intensjonene i forslaget og legger til at også på takterrassen er røyking til sjenanse for andre; ikke bare dem

som oppholder seg på takterrassen, men også for dem som får røyklukt og røykgasser '*servert*' via ventilasjonsanlegget særlig når røyking skjer nær luftinntaket.
Ordensreglene og leie-reglene for takterrassen bør derfor endres i tråd med dette.

Styret foreslår derfor som vedtak (jf. også vedtektene våre pkt. 2.8):
Årsmøtet anmoder styret om å iverksette røykfrihet på den felles takterrassen.

6. Valg

Det sittende styret består av:

Styreleder, Bjørn Magne Eggen (2023-2025)
Styremedlem, Runar Kabbe (2023-2024)
Styremedlem, Alex Bahrami (2023-2025)
Styremedlem, Liv Anette Luane (2023-2025)
Styremedlem, Monica Dahlsrud Gran (2022-2024)
Varamedlem, Wenche Hareim (2023-2024)

Styremedlem (mai - augsut 2023), Quentin Desfarges. Flyttet fra Sørenga i august og gikk da ut av styret.

6.1 Valg av to medlemmer til styret

Valgkomiteen har i år bestått av Laila Gaupset, Marcus Halland og Kjell Richard Andersen.
Styret har i to nyhetsbrev bedt beboerne foreslå eventuelt nye medlemmer/varamedlemmer til
styret. Valgkomiteen har heller ikke i år mottatt forslag til kandidater.
Komiteen har hatt ett møte og flere telefonsamtaler og korrespondanse på mail for å komme fram til innstillingen som her foreligger.

I sitt arbeid med å komponere et nytt styre for 2024/25 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 fortsatt gående reklamasjonssaker, og etter 12 år begynner vedlikeholdssakene å melde seg. Disse temaene vil få ytterligere fokus. I tillegg er det fortsatt noen hengende problemer med varmesystemet.
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 teknologinnsikt er vesentlig.
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. Monica Dahlsrud Gran har vært viktig med sin økonomikompetanse, og hun har sagt seg villig til å fortsette. På sameiets vegne er valgkomiteen svært glad for dette.
Quentin Desfarges flyttet fra sameiet midt i perioden, og styret har derfor fungert med bare ett varamedlem, i det Runar Kabbe overtok den ledige styreplassen. Runar har sagt seg villig til å gå tilbake til en plass som varamedlem. Wenche Hareim ønsker ikke lenger å være vara til styret.
Valgkomiteen har spurt flere kvinnelige kandidater, men fått negative svar. Vi er selvsagt skuffet over dette, men er sikker på at en noe skjev kjønnsfordeling i år vil kunne rettes opp neste år. Vi har fått positiv respons fra Ole Kristian Næsheim som bor i nr 87. Han er opprinnelig fra Trysil. Han har merkantil utdannelse fra Høyskolen i Østfold, og Bachelor fra Høyskolen for økonomi i Luzern, Sveits. Han jobber til daglig hos Aker Solutions Subsea As, Oslo, med logistikk og vareflyt for Akers fabrikker i

Norge og utlandet. Tidligere har han drevet mange år med drift og administrasjon av lagerhold og terminaler i Oslo for Kuehne + Nagel spedisjon.
Vi har også spurt Jørn Yngve Eriksen som bor i nr 85, og fått positivt svar fra ham om å være varamedlem. Han er født og oppvokst i Tromsø, og er utdannet Reiselivskoordinator fra Næringsakademiet i Tromsø. Han har erfaring fra reiselivsbransjen. Har jobbet med IT, og er nå servicetekniker hos en telefonileverandør.

Forslag til vedtak: **Valgkomiteen foreslår følgende styre:**

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

#

Oslo, 6. april 2024

Kjell R. Andersen Laila Gaupset Marcus Halland

# #

De to siste på listen ovenfor stiller til valg.
Eggen, Luane og Bahrami er i 2023 valgt også for det kommende året.

6.2 Valg av to varamedlemmer til styret, for ett år

Innstilling fra valgkomiteen (jf. omtale av kandidatene ovenfor)

Verv	**Navn**	**Adresse**	**Valgperiode**
Varamedlem	Jørn Yngve Eriksen	Sørengkaia 85	2024 – 2025
Varamedlem	Runar Kabbe	Sørengkaia 97	2024 – 2025

#

Oslo, 6. april 2024

Kjell R. Andersen Laila Gaupset Marcus Halland

Forslag til vedtak: Jørn Yngve Eriksen (Sørengkaia 85) og Runar Kabbe (Sørengkaia 97) velges som varamedlemmer for perioden 2024 – 2025.

6.3 Valg av valgkomite 2024 - 2025

Forslag til vedtak: **Styret foreslår som valgkomité fram t.o.m. årsmøtet 2025:**

Kjell Richard Andersen Sørengkaia 85

Laila Gaupset Sørengkaia 97

???

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	2 246 225	2 865 213
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-257 698	-649 246
Tilbakeføring av avskrivning	17 976	30 815
Endringer i andre langsiktige poster	-21 106	-557
B. Endring arbeidskapital	-260 828	-618 989
C. Arbeidskapital	1 985 397	2 246 225
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	4 817 248	5 449 075
Kortsiktiggjeld	-2 831 851	-3 202 850
C Arbeidskapital	1 985 397	2 246 225

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

Resultatregnskap 2023 Sørenga 1 sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 200 809	3 724 160	4 175 700	4 482 000
Leie forretningslokaler	1	210 704	99 880	107 500	115 500
Sum leieinntekt		4 411 513	3 824 040	4 283 200	4 597 500
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	82 746	470 876	56 000	65 000
Sum annen inntekt		82 746	470 876	56 000	65 000
Sum inntekt		4 494 259	4 294 916	4 339 200	4 662 500
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	33 743	32 430	30 000	42 300
Styrehonorar	4	239 310	230 000	250 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	17 976	30 815	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		341 923	410 152	475 000	400 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	810 035	743 693	710 000	978 000
Kommunale avgifter/renovasjon		281 392	249 020	351 000	306 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	13 663	13 418	10 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	16 964	4 515	10 000	16 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 507 575	1 925 510	962 000	885 000
Revisjonshonorar		10 165	9 509	12 000	11 000
Forretningsførerhonorar		179 680	174 617	180 000	190 000
Andre honorar		106 301	26 791	73 000	22 000
Kontorkostnad		8 640	11 654	11 000	9 000
TV/bredbånd		622 471	563 499	617 000	660 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		11 190	10 830	8 000	12 000
Kontingenter og gaver		2 595	2 000	2 000	2 000
Forsikringer		450 792	384 842	411 000	480 000
Andre kostnader		39 935	38 991	36 000	166 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	156 923	120 642	170 000	0
Sum kostnad		4 851 272	4 982 928	4 318 000	4 489 300
Driftsresultat		-357 013	-688 012	21 200	173 200
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		98 163	38 349	0	20 000
Andel av renteinntekt i sameie	2	1 153	416	0	0
Netto finansposter		-99 315	-38 765	0	-20 000
Årsresultat		-257 698	-649 246	21 200	193 200
Overført sameiekapital		-257 698	-649 246	0	0
SUM OVERFØRINGER		-257 698	-649 246	0	0

Balanse 2023 Sørenga 1 sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	21 663	557
Andre driftsmidler	5	0	17 976
Sum anleggsmidler		21 663	18 533
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 549	41 427
Kundefordringer		989	3 343
Kostnader til avregning		1 856 450	2 512 584
Andre kortsiktige fordringer		21 038	14 643
Forskuddsbetalte kostnader		162 000	153 761
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 760 221	2 723 317
Sum omløpsmidler		4 817 248	5 449 075
SUM EIENDELER		4 838 911	5 467 607

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 007 060	2 264 758
Sum opptjent egenkapital		2 007 060	2 264 758
Sum egenkapital	10	2 007 060	2 264 758
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 782	10 450
Leverandørgjeld		287 433	349 253
Skyldig off. myndigheter		89 360	85 612
A konto til avregning		2 413 304	2 403 319
Annen kortsiktig gjeld		36 972	354 215
Sum kortsiktig gjeld		2 831 851	3 202 850
Sum gjeld		2 831 851	3 202 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 838 911	5 467 607

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Magne Eggen Styreleder	Monica Dahlsrud Gran Styremedlem	Liv Anette Luane Styremedlem
Runar Kabbe Styremedlem	Alex Bahrami 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.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Fra 01.11.23 tok Lyse Energi over varmeregnskapet fra Ista og de vil håndtere alle inntekter, kostnader og avregninger for sameierne.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 992 364	3 573 208
3609 Drift parkering	87 552	78 780
3618 Strøm el-bil/kloakkpumper/antenne	120 893	50 872
3690 Leie kajakkplass	0	21 300
3605 Felleskostnader næring	210 704	99 880
Sum	4 411 513	3 824 040

Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet har andel i Sørenga Driftssameie.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3999 Andre inntekter	82 746	470 876
Sum	82 746	470 876

Konto 3999 består av leie for antenne på kr 62 790 og tilgode vannmålergebyr på kr 19 956 fra Oslo kommune.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	33 743	32 430
5330 Styrehonorar	239 310	230 000
Sum	273 053	262 430

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Føringsvei til el-bilplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	154 075
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	154 075
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	154 075
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	17 976
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	5

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	212 029	163 451
6340 Heisalarm	0	8 967
6341 Brannalarm	0	5 066
6343 Serviceavtaler	0	9 059
6360 Annet renhold	164 329	151 858
6361 Fast renhold	330 528	313 115
6362 Skadedyrutryddelse	0	11 828
6391 Snømåking/strøing/feiing	32 196	31 601
6392 Containerleie/avfallshåndtering	61 729	48 749
6393 Blomster/gressklipping	9 225	0
Sum	810 035	743 693

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Make newsmail	13 663	13 418
Sum	13 663	13 418

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6530 Kostnader kajakkrom	14 815	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	3 207
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	119	899
6552 Driftsmateriell	2 030	410
Sum	16 964	4 515

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	124 300	159 212
6602 Vedlikehold VVS	119 686	290 868
6603 Vedlikehold elektro	99 441	419 502
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	78 847	12 569
6608 Vedlikehold varmeanlegg	490 628	0
6611 Vedlikehold heiser	148 079	429 437
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/fellesområder	99 569	40 848
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	117 810	78 482
6621 Vedlikehold tekniske anlegg/ventilasjon	63 937	72 386
6630 Egenandel forsikring	0	23 000
6641 Malerarbeider	7 702	0
6643 Glassarbeid/Vindu	11 240	765
6648 Vedlikehold dører og porter	146 336	398 442
Sum	1 507 575	1 925 510

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 264 758	-257 698	2 007 060
Sum opptjent egenkapital	2 264 758	-257 698	2 007 060
Sum egenkapital	2 264 758	-257 698	2 007 060

Resultat og balanse med noter for Sørenga 1 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sørenga 1 sameie

Styreleder	Bjørn Magne Eggen (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Alex Bahrami (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Runar Kabbe (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Liv Anette Luane (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Monica Dahlsrud Gran (sign.)	03.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sørenga 1 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sørenga 1 Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: KTBQF-I6PVG-ATE3F-YEIAF-PNODM-LELSX

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: KTBQF-I6PVG-ATE3F-YEIAF-PNODM-LELSX

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-14 00:10:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KTBQF-I6PVG-ATE3F-YEIAF-PNODM-LELSX

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

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

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

Årsmelding 2023 - Sørenga 1 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Magne Eggen
Styremedlem, Runar Kabbe
Styremedlem, Alex Bahrami
Styremedlem, Liv Anette Luane
Styremedlem, Monica Dahlsrud Gran
Varamedlem, Wenche Hareim

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. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sørenga 1 sameie har ikke et system som fullt ut tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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 2023:

Brannvarsling og evakuering:
Brannalarm i hele sameiet pga. utløst sprinkleranlegg 7. desember 2023 viste at varsling skjer i alle leiligheter, og evakuering ble gjennomført. Se også omtale nedenfor.

Rømningsveier og orden i alle oppganger og korridorer:
Et av styremedlemmene gjennomfører en ukentlig runde i hele bygget, med dokumentasjon av hensatte gjenstander, varsel til eierne av disse og ev. 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, ytterligere tiltak forberedes i 2024. Se også omtale nedenfor.

Vaktmester-identifiserte HMS-forhold:
Dette registrerer de to firmaene (Usbl Boservice og AKTO Eiendomsforvaltning) i sine systemer.

Innbruddsikring:
Sikring og ev. alarmopplegg i den enkelte leilighet er seksjonseiers ansvar. Sameiet ved styret fikk i 2023 etablert forsterket fysisk sikring med metall sperrelister på alle dører inn til bygningene, og i alle dørene inn til bodområdene (KeyWest). Jf. også omtale nedenfor.

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.

Årsmøtet 2023 ble avholdt som fysisk møte 28. april. Det deltok 23 stemmeberettigede, samt to med fullmakt, til sammen 25 stemmer.

På agendaen stod orientering fra styret samt de ordinære, formelle sakene: konstituering, godkjenning av årsregnskap 2022, godtgjørelse til styret, vedtektsendring, og valg; jf. også årsmøteprotokollen.

Se for øvrig vedtektene våre på hjemmesiden: **sorenga1.no**.

I 2023 inviterte vi som i 2022 og i godt samarbeid med grøntgruppa, til felles samling i atriet 1. juni. Mer enn 20 personer deltok. Vi tar sikte på å gjenta samling i atriet også i juni 2024. Da vil nye utemøbler være på plass. Dato kommer i nyhetsbrev.

Styret har i perioden etter årsmøtet 28. april 2023 og frem til 24. april 2024 hatt totalt elleve formelle styremøter. Ti av disse har vært fysiske møter, et styremøte var digitalt pga. 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 tolv år, merkes også på behovet for vedlikehold og utbedringer. Se nærmere omtale nedenfor, under økonomi.

Styret arbeider også med 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: www.sorenga1.no. Det viktigste av aktuell informasjon sender vi fortrinnsvis ut jevnlig som nyhetsbrev til alle seksjonseierne og leietakerne.

Siden årsmøtet 2023 har styret sendt ut til sammen 32 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 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).

Vannskader – tette ventiler i radiatorer. Gjennomgang av hele oppvarmingsanlegget.
I forbindelse med utbedringer av lekkasjer på varmeanlegget (sommeren 2023) og byttet av alle vann- og energimålerne ble det klart for styret at vi må ha en totalgjennomgang av hele varmeanlegget vårt. Er det riktig dimensjonert? Hvilke skader har vi? Hva må vi utbedre nå? Hva må vi gjøre de kommende årene? Styret vil engasjere en RIV (Rådgivende ingeniør vann) til denne gjennomgangen.

Det er flere som har erfart at det av og til drypper vann fra en radiator. Det er særdeles viktig at dette meldes fra til styret, slik at rørlegger kan fikse feilen. Sørg samtidig for å samle opp vannet slik at du unngår vannskade!

Ett av målene med den kommende gjennomgangen er å unngå skader i leilighetene, men også sikre en stabil og god oppvarming av alle leilighetene. Utbedringene som er påkrevd, vil koste. Men skadene vil koste, og ustabil varmeforsyning er ikke greit.

Brannalarm, sprinkleranlegg og kommunikasjon:
I 2023 hadde vi to hendelser hvor vi oppdaget at brannvarslingsanlegget i vårt sameie ikke var optimalt. Den første hendelsen var i Seaport restaurant rett etter nyåpningen (30. april 2023). Varm luft fra kjøkkenet steg opp og inn i et område hvor matdamp ikke skal komme (tettingen var ikke adekvat). Brannalarm ble utløst, evakuering ble iverksatt - og deretter ble alarmen stilt av ettersom situasjonen var under kontroll. Men avstilling skjedde kun i næringsområdene (restaurantene) og ikke i leilighetene. Det viste seg at de to signalanleggene (næringsseksjonene og boligseksjonene) bare delvis var samordnet. Konkret læring og tiltak: Elektriker-gjennomgang ble gjort og oppsettet endret til ett samlet opplegg. Felles varsling er avgjørende for trygghet – og dette er nå sikret.

Den andre hendelsen var 7. desember 2023; da ble et sprinklerhode i en næringsseksjon utløst ved et uhell. Og alarmen gikk dermed (som den skal) i hele anlegget vårt. Vi kunne konstatere at svært mange gjorde som de skulle og evakuerte.
Informasjonen som kom opp på infotavlene var imidlertid upresis, «*sprinkler utløst i fellesgarasje*». Hva betyr det? I betalingsgarasjen (Aimo)? Nei, ingen ting der. I vårt sameie, JA! Da dette ble konstatert, ble årsaken raskt lokalisert, vannet stoppet, og alarmen slått av. Etter det er teksten i vår brannsentral (som sender informasjon til samtlige branntavler) blitt endret. Ved neste tilsvarende alarm vil vi få vite at det gjelder ikke gjelder noen fellesgarasje, men i Garasje S1s (Sørenga 1 sameie).

Ingen av de to alarmsituasjonene forårsaket særlige skader, og det var ikke brann! Men likevel – i begge tilfellene førte erfaringene til konkrete forbedringer, noe som gir oss økt trygghet fremover.

Innbruddssikring i sameiet / stållister langs alle ytterdører og på dørene til bodområdene:
Sameiet hadde innbrudd i ett av bodområdene i august 2023. Bilder fra overvåkningskamera viste at de to tyvene brukte lange og spisse skrutrekkere for å bende på døråpning og så presse opp låsen i løpet av få sekunder. Dette anmeldte vi, og med bilder av de to delvis maskerte mennene. Så langt vet vi ikke om noe har skjedd fra politiets side. Men innbruddsmetoden viste at vi hadde behov for ytterligere sikring. Kort tid etter innbruddet var langsgående metallister på plass i alle dører inn fra uteområdene samt inn til alle bodområdene. Og, vi har ikke opplevd noe innbrudd etter det.

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 kan være avgjørende for oppklaring. Og husk, tidlig oppklaring er også forebyggende.

Heisen i oppgang 85:
Dette har i flere år vært et «problembarn», med stadige stopp, og etter hvert økende vansker med å få den i gang. At problemene kom akkurat der, overrasker ikke – det er definitivt den mest brukte heisen. Det er gjennom de siste årene gjort en rekke utbedringer og reparasjon. Dette har vært på belter, signalsystem, og nå sist – bytte av motoren som åpner og lukker heisdøra i 1. etasje. Fire måneder etter (i skrivende stund) ser heisen ut til å være stabil og i god form.

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 2023 hatt en kostnad på 156 923,- kroner til Sørenga Driftssameie. I budsjettet for 2024 har vi satt av 190 000. Sørenga Driftssameie investerte i 2023 i vanningsanlegg på fellesarealer som omkranser vårt sameie, der slike ikke allerede var på plass, blant annet i tverrslaget (mot nord) og langs kanalen (mot sør) ved våre bygg.

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

Oslo kommune har ansvaret for og drifter hovedveien 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 2024.

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 tolv 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.

Fra det siste året vil styret særlig nevne dette:

Stativer for elsykler:
I 2023 ble sykkelgarasjen ved oppgang 97 ryddet, det ble montert nye stativer og merket opp at dette området er for elsykler. Det er blitt ryddigere i begge sykkelgarasjene, og vi har gunstigere plass for elsykler. Det er imidlertid et årvisst behov for rydding inkl. fjerning av «sykkel-vrak», dvs. sykler som er gjenglemt og som ingen vedkjenner sitt eierskap til.

Varmeanlegget:
Dette anlegget sirkulerer varmt vann til oppvarming i alle leilighetene (baderomsgulv og radiatorer), 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 måtte tette en rekke lekkasjer, og vi har installert ekstrautstyr; en filterstasjon for å ta ut partikler som sirkulerer; en evakuator som suger luft ut av vannet og etterfyller (slik at mindre luft kan bli stående i radiatorene); en magnetittutfeller som fjerner magnetiske partikler, bl.a. rust. Men det er fortsatt noen mindre lekkasjer (repareres kommende sommer). Vi venter til det er varmt ute før vi tapper ned anlegget, dvs. slår av all varme.

Avlesning av vannforbruk:
Vi har i 2023 gjennomført bytte i alle 115 leilighetene av målerne for avlesning av vann- og varmeforbruk. Det er tre målere i hver leilighet. Disse måler henholdsvis forbruk av kaldt vann, forbruk av varmt vann og hvor mye varmt oppvarmingsvann som passerer måleren. Disse målerne var via kabel koblet til en felles avlesningsenhet, men disse kablene var delvis defekte og kunne ikke byttes.

Forut for utbytting av målere skiftet vi fra Ista til Lyse energi for avlesning og for fakturering (dette innebærer også overgang fra akonto-innbetalinger og årlig avregning, til digital, trådløs avlesning, og med mulighet for hver enkelt å følge med på eget forbruk, så ofte som en ønsker - for øvrig tilsvarende som det vi har for strømforbruket vårt). Kommunikasjonsenhetene (for fortløpende innmelding av målertallene) som skal skiftes, er integrert i de nye målerne og er dermed i fordelerskapet i leiligheten.

Utskifting av målerne tok svært lang tid. Det ble dessuten oppdaget lekkasjer i en rekke fordelerskap, og det var feil på stengeventiler og pakninger. Disse feilene er også blitt utbedret underveis; det tok ekstra tid, og dette kostet, men det var nødvendige utbedringer.

Dessverre var det ikke samlet inn korrekt informasjon om hvilke målere som står i hvilke leiligheter - noe som førte til ekstra runder med etterregistrering av målerne (i 2024). Målerstatus har vært siden installasjon rapportert fortløpende digitalt. Så snart verifikasjon på målere i den enkelte leilighet var gjort, fikk eier også tilgang på oppdaterte og fortløpende data.

Ultimo april 2024 er endelig overgangen til Lyse Energiservice i mål. Det har tatt alt for lang tid. Avregning av forbruk i 2023 og fakturering fram t.o.m. mars 2024 skal være på plass ca. 1. mai 2024. Styret beklager den langvarige prosessen, vi forstår svært godt at mange - med rette - har etterlyst både fakturaer og webløsningen som gir full oversikt over forbruket av vann og varme i egen seksjon.

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 noen avrenning. Særlig ved store snøfall blir garasjen til et vannbasseng, hvor nysmeltet snø kan gjøre vadestøvler aktuelt. Og ettersom gulvet i garasjen ikke er helt plant, blir vanndybden variabel.

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 kjøres bort til et sted hvor det er lov å tømme det ut. Det ser ut til at dette må gjøres oftere fremover.

Planering av garasjen for bedre å «dele» på gledene? Det er mulig å få dette til, men det vil koste mye – og alle bilene må være ute av garasjen hele tiden (tre – fire uker) hvor dette gjøres. Og det blir ikke mindre vann av dette, det blir bare jevnere fordelt. 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. Før vi kan gjøre dette, bør vi først forsikre oss om at det ikke er rustskader på armeringsjern i betongsålen, og vi bør trolig også installere rustforebygging. Deretter kan underlaget jevnes ut, prepareres og påføres epoxy. Dette vil koste, og det vil ta tid. Garasjen bør være helt uten trafikk, inkludert sykler, mens dette pågår, og den bør være fri for biler i flere uker. Da må det også planlegges og forberedes godt, og vi må ha et sikkert kostnadsoverslag før vi iverksetter dette. Derfor har styret ikke lagt opp til at dette gjøres i 2024.

Se også forslag som Alf-Erik Vollen har sendt inn foran årsmøtet.

I 2023 ble de hvite strekene 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 tolv år, og daglig bruk i tolv år 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. 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. Det er nødaggregat for å sikre disse strømforsyning.

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. To av pumpene er skiftet tidligere. Det vil også skiftes to pumper i år. Dette er nødvendige, forebyggende tiltak.

Bredbånd- og TV-leveranse:
Vi har i 2024 oppdatert avtalen med Telenor (tidligere Canal Digital, vår første bredbåndsleverandør). Se nyhetsbrev sendt 19. mars 2024. Her er det også nyttige tips og ikke minst viktige lenker.

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 er prisen pr. boenhet satt ned fra 496 kr. til 399 kr. per måned.

Kebony-saken – utbedring av råteskader:
Et samarbeid med berørte seksjonseiere i sameiet, utført i regi av styret i 2023.
På grunn av råteskader på Kebony-terrassebordene og bjelker hadde en del seksjonseiere inkl. sameiet (i felles arealer som ble berørt av dette) reklamert. Styret fulgte opp

diskusjonen videre med Kebony for å organisere en felles bestilling.

For fordeling av antall terrassebord og bjelker satte styret i samarbeid med Kebony opp et Excel-skjema for å ha oversikt over areal til takterrasse til hver seksjonseier og fordeling av materialer ble basert på størrelse til terrasse/takterrasse og felles takterrasse til sameie.

Hele prosessen ble avslutt medio desember 2023. Hver seksjonseier som skulle utbedre råteskader på egen terrasse, hentet sin andel av terrassebordene og brakte disse til egen terrasse november/desember 2023.

Utbedring av terrassebord i felles takterrasse og i atriet: Etter å ha mottatt materialene fra Kebony engasjerte styret et snekkerfirma for å bytte ut terrassebord som hadde råteskader. Denne jobben ble utført i november/desember 2023.

Nye utemøbler i atriet – design og plassering:
Styret har ønsket å gjøre atriet til et sted hvor det er trivelig å oppholde seg, ikke bare for dem som benytter lekeapparatene. Et trivelig utemiljø vil trolig føre til at flere bruker atriet, slik vi ser i sommersamlingene som vi har. Aktuelle tiltak er da nye utemøbler i atriet og utbedring av området ved den utvendige trappa ned mot Havnepromenaden. Styret hentet inn forslag på aktuelle utemøbler for atriet og pristilbud fra flere entreprenører, for å utføre denne jobben i løpet av våren 2024. Årets sommerfest i atriet vil også være innvielse av de nye møblene.

ØKONOMI

Underskudd i 2023:
Samlet hadde vi i 2023 et underskudd på 257 698 kroner. Vi hadde budsjettert med et overskudd på 21 200 kroner. Det store underskuddet skyldes først og fremst ekstraordinære utgifter til utbedringer av oppvarmingsalegget (totalt 490 628 kroner), jf. også omtale ovenfor.

Vi har også i 2022 støttet Barna i Bjørvika (tidligere Barna på Sørenga) med 2 000 kroner.

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

Utgiftsutviklingen generelt i 2023, med fortsatt høye strømpriser og en generell prisstigning på godt over 4 prosent det siste året, gjør at også 2024 er krevende økonomisk. Styret økte derfor fellesutgiftene med 7,5 % fra januar 2023.

Sameiet har solid kapital for ekstraordinære tiltak, slik har også har hatt i 2022 og 2023. 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 2024-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:

- Ferdigstille utbedring av varmeanlegget
- Gjennomgang, rengjøring og ev. utbedringer på ventilasjonsanlegget
- Gulv, vinduskarmer og vegger, i korridorer og trapper / slitasjemerker
- Garasjegulv – planering og epoxy-dekke
- Energi-reklassifisering av byggene våre – hva må til for å oppnå klasse A eller B ?

(vi har energiklasse C i dag)
- Servicekontrakter og vedlikehold - gjennomgang og reforhandlinger

Sameiet har følgende avtaler med ulike servicepartnere:

- Vaktmester for tekniske anlegg: AKTO Eiendom
- Øvrige vaktmestertjenester: USBL Boservice
- TV/Internett: Telenor
- Heis: Otis
- Heisene – periodisk kontroll: Kiwa
- Forretningsfører: USBL
- Avlesing vannforbruk og fjernvarme: Lyse energi / Brunata (underleverandør)
- Nødlys: Schneider Electric
- Nøkkelsystem, nøkkelbrikker: KeyWest
- Brannvarslingsanlegg: Schneider Electric
- ITV-anlegg (kamera): 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 (kontakt via Grøntgruppa)

Et moderne bolig- og næringsbygg som vårt sameie har en rekke avanserte og til dels kompliserte tekniske installasjoner. Styret har avtale med AKTO Eiendomsforvaltning for leveranse av vaktmestertjenester knyttet til hele det tekniske anlegget i sameiet. 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.

De arbeidene og endringene som gjøres ett sted, for eksempel på varmtvannsopplegg, kan påvirke også andre seksjoner. Derfor må det brukes sertifiserte eksperter på alle tiltak som omhandler det tekniske anlegget (ventilasjon, rør, gulvvarme, radiatorer og elektrisitet). Det er svært ressurs-krevende å finne ut av og utbedre feil eller mangler som har utgangspunkt i en enkelt leilighet. De seksjoner som ikke følger forutsetningen om å benytte sertifiserte eksperter, vil i en slik situasjon bli belastet for kostnadene som påløper sameiet.

Boligpermen:
Dokumentasjon av utbedringsarbeider skjer nå digital, i boligpermen. Den samlede dokumentasjon fra planleggings- og byggeprosessen i sameiet, inkl. spesifikasjoner for hver enkelt leilighet, finner dere her: boligperm.fdvweb.no. Søk opp Sørenga 1 sameie og deretter egen seksjon. Ved eierskifte har selger ansvar for at kontaktinformasjon 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

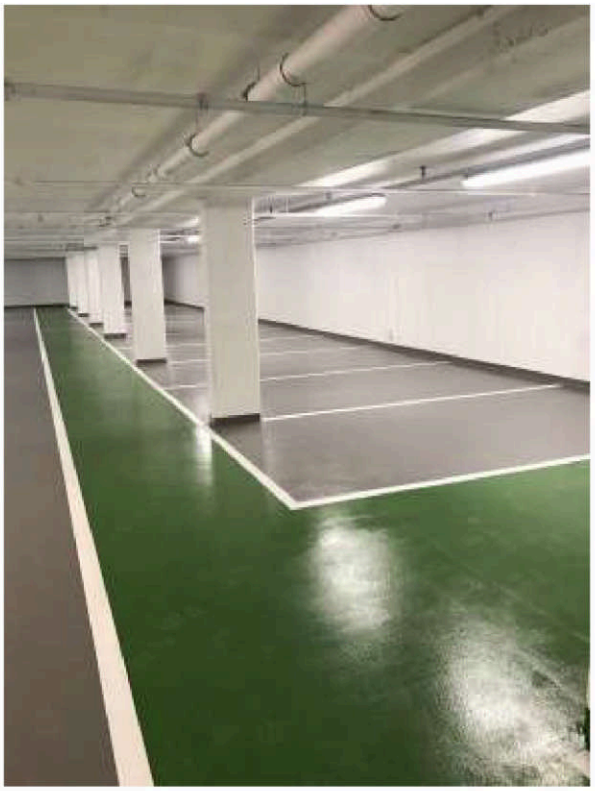
sammen med mindre korttidsutleie. For å sikre godt bomiljø er det viktig at alle beboere og gjester tar hensyn til sine naboer, og vi minner om husordensreglene på sameiets nettside. Det er imidlertid en gjentatt utfordring at fellesområder blir brukt for plassering av ting som skal kastes etc.

Avslutningsvis:
Styret takker for tilliten i perioden fra april 2023, 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 den 23. april 2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2024

Bilder av belegg i diverse parkeringshus – Oslo Epoxybelegg AS





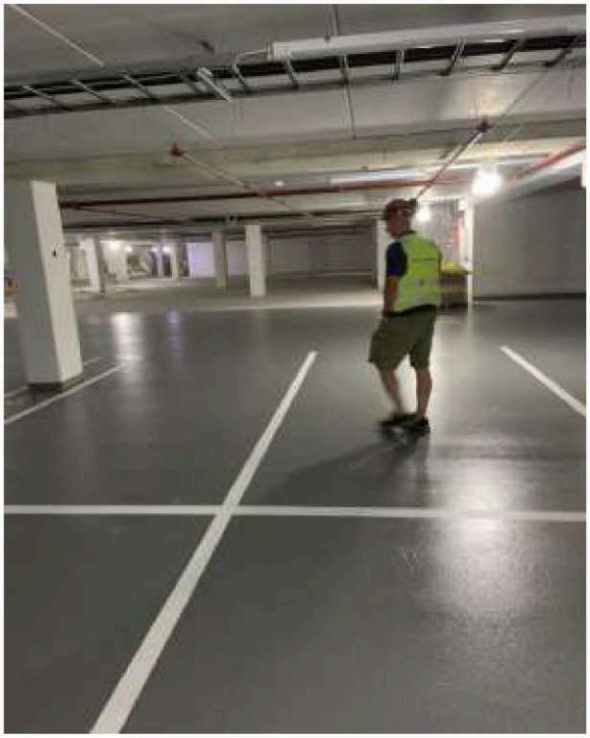


Oslo Epoxybelegg AS
Osloveien 708
1914 Ytre Enebakk

Tlf: + 47 97 49 64 19

www.epoxybelegg.no

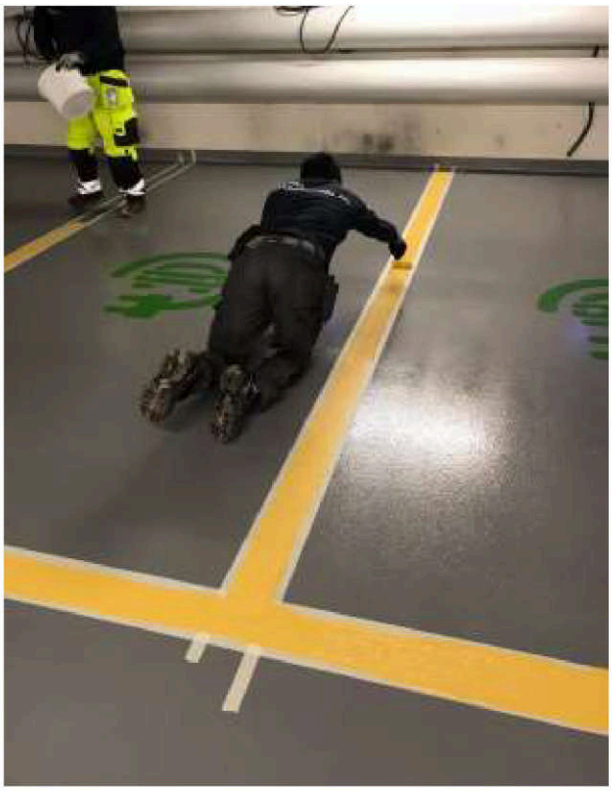




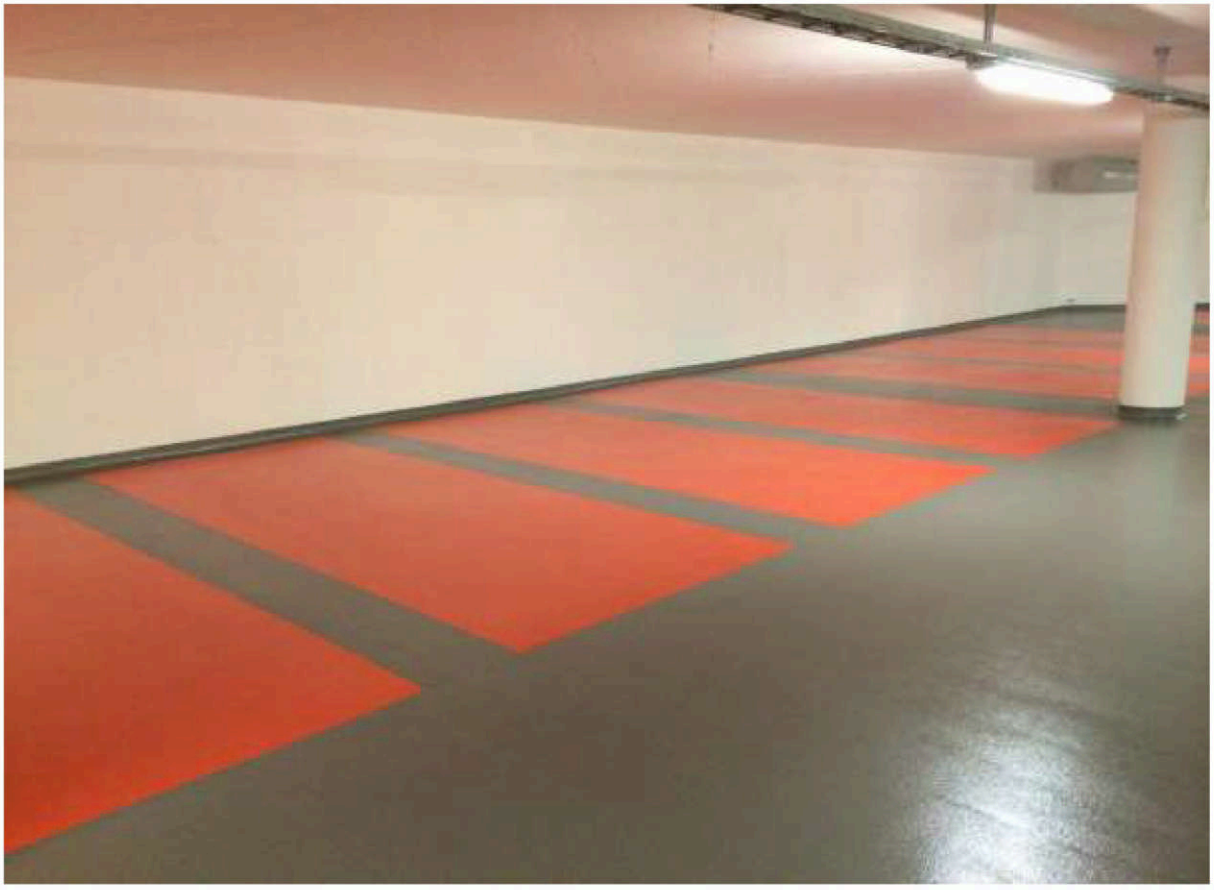


Oslo Epoxybelegg AS
Osloveien 708
1914 Ytre Enebakk

Tlf: + 47 97 49 64 19





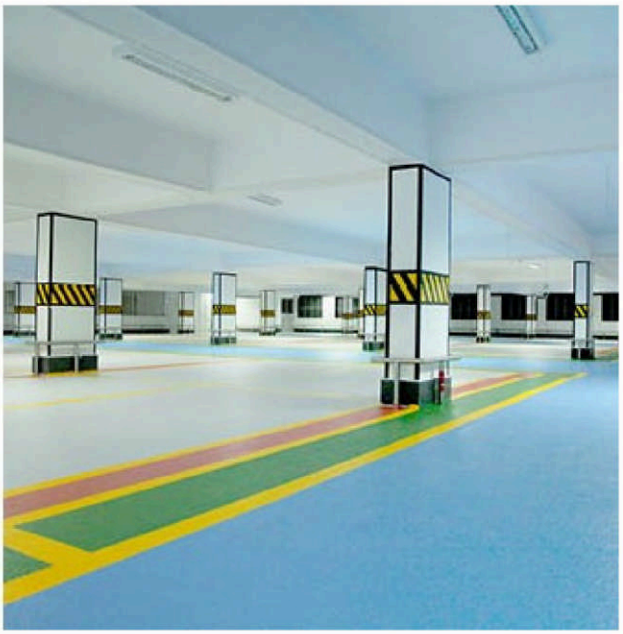


Oslo Epoxybelegg AS
Osloveien 708
1914 Ytre Enebakk

Tlf: + 47 97 49 64 19

www.epoxybelegg.no

Deckshield ID (3 mm)



Beskrivning
Deckshield ID er et fleksibelt, pigmentert, vanntett, rissoverbyggende polyuretanbasert belegg for parkeringshus.

Bruksområder
Gir et estetisk tilfredsstillende utseende og reduserer ujevnheter. Deckshield gjør også parkeringshusene vanntette, lysere og sikrere å besøke. Passer både for renovering og nybygging av parkeringshus.

Fordeler
- Estetiskt tiltalende – lyser opp mørke og triste parkeringsgarasjer
- Slitesterk – lang levetid
- Kan brukes på eksisterende asfaltsbelegg
- Sklisikkert
- Rissoverbyggende – vanntett belegg
- Meget bra heft
- Rask utførelse

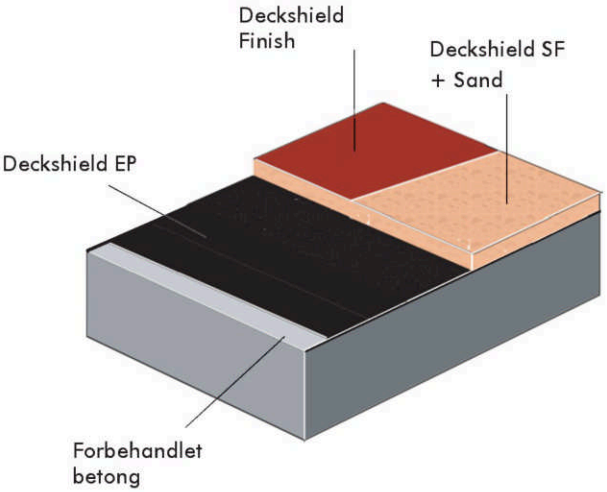
Projektreferanser
AS Adamstuen Garasjer, Tiriltoppen Borettslag Holmlia, Veritas, Høvik, Vika P-Hus, Oslo, Royal Christiania, Oslo, Bjørnsonskvartalet, Moss, Sentrumskvartalet, Hønefoss, Kilen Brygge, Tønsberg, Hvidtgården, Sandefjord, Byhaven, Trondheim samt Sandvika Senter.

Standardfarger



De virkelige fargene kan avvike noe fra eksemplene vist over. Kontakt Flowcrete Norway for fargeprøver eller spesiell fargetilpasning.

Systemdesign



Flowcrete Norway AS
P.B. 307, 1402 Ski, Norway
Tel: +47 64860830
Fax: +47 64860831
Email: norway@flowcrete.com
Flowcrete Norway AS er et RPM selskap

www.flowcrete.no

Produktinformasjon
Produkt: Deckshield ID system.
Overflate: Blank
Tykkelse: 3 mm
Farge: for eksempel Mid Grey 280
Påføres i henhold til produsentens bruksanvisning.
Produsent: Flowcrete Sweden AB, Sverige
Leverandør: Flowcrete Norway AS
Tel: +47 64860830

Utførelse
Utførelse skal gjøres av en godkjent Flowcrete entreprenør. Få informasjon om våre entreprenører ved å kontakte Flowcrete Norway.

Produkter som inngår i dette systemet
Primer: Flowprime/Peran LVS, forbruk 0.3 kg/m²
Belegg: Deckshield SF forbruk 1.8 kg/m² og fullstrødd med sand 0.4 - 0.8 mm ca 4 kg/m²
Deckshield Finish forbruk 0.9 kg/m²

Detaljerte leggeanvisninger leveres ved henvendelse.

Flowcrete har fokus på dine behov
Flowcrete Group plc er verdensledende på spesialgulvsystemer til industri og næringsliv. Systemer som kan leveres er blant annet: overflatedampmembraner, dekorative gulvoverflater, fugefrie terrassogulv, belegg i parkeringshus og korrosjonsbeskyttelsessystmer for å nevne noe. Vårt mål er å finne en gulvløsning som dekker dine behov.

Gulvdesigntjenester
Spesielle firmafarger og design kan produseres på bestilling.

Miljøkrav
Det ferdige systemet anses ufarlig for helse og miljø. Lang levetid og fugefri overflate reduserer behovet for reparasjoner, vedlikehold og rengjøring betraktelig.

Krav til underlag
Underlaget må ha en trykkfasthet på minimum 25N/mm2, og være fri for sementslam, støv og andre forurensinger. Maks RF 95%, ikke avgi damp og være uten grunnvannstrykk.

Viktig
Flowcretes produkter er garantert mot produktsjons- og materialfeil, og selges i henhold til våre standard salgs- og leveringsvilkår. Kopi av vilkår sendes ut på forespørsel.

Teknisk informasjon
De følgende verdiene er typiske verdier oppnådd i laboratorietester ved 20°C og 50% relativ fuktighet.

Brannbestandighet	BFL - s1 (EN13501-1)
Sklisikkerhetsverdi	Class I: >40 units wet tested Class II: >40 units dry tested
Temperaturbesandighet	Mykner over 70°C, hardner ved kulde
Vanngjennomtrengelig	w <0.1 kg/m2 x h0.5
Kjemisk bestandighet (BS EN ISO 2812-1)	Resistent mot bensin, diesel, kjøleveske, hydraulikkolje, klorider og batterisyrer
Resistens mot kloridjoner DOT BD47/94: Appendix B, Method B4,2(d)	Ingen kloridjoner har penetrert belegget etter 28 døgn
Slitasjemotstand (EN ISO 5470-1)	vekt tap <3000 mg, brukt H22 hjul, 1000 runder, 1 kg last
Slagfasthet (EN ISO 6972-1)	Class II: ≥10 Nm
Heftfasthet (EN 1542)	≥ 1.5 /mm2 (with owithout trafficking)

Herdetid	10°C	20°C	30°C
Lett trafikk	30 t	16 t	10 t
Full trafikk	36 t	24 t	16 t
Fullstendig utherdet	12 dg	7 dg	5 dg

Etterbehandling - Rengjøring og vedlikehold
Rengjør regelmessig med roterende børster. Bruk et mildt alkalisk vaskemiddel.

Ytterligere informasjon
For å sikre at gulvet du velger tilfredsstiller dine behov, ber vi om at du kontakter våre tekniske rådgivere (Tlf.: 64860830). Gå gjerne inn på vårt nettsted www.flowcrete.no for informasjon om de mest varige og beste gulvene på markedet.

NO-03-16

Flowcrete Group plc
Booth Lane Moston Sandbach
Cheshire CW11 3QF
UK
Tel: +44 (0)1270 753000
Fax: +44 (0)1270 753333
Email: uk@flowcrete.com

Flowcrete Europe Ltd
Booth Lane Moston Sandbach
Cheshire CW11 3QF
UK
Tel: +44 (0)1270 753000
Fax: +44 (0)1270 753333
Email: uk@flowcrete.com

Flowcrete Asia Sdn Bhd
Lot 37631 & 37632 Jalan 6/37A
Taman Bukit Maluri
Industrial Area Kepong
52100 Kuala Lumpur
Malaysia
Tel: +60 3 6277 9575
Fax: +60 3 6277 4645
Email: malaysia@flowcrete.com

Flowcrete North America, Inc.
11133I-45 South
Suite J, Conroe
Texas 77302
U.S.A.
Tel: +1 936 539 6700
Fax: +1 936 539 6701
Email: usa@flowcrete.com

Sørenga 1 sameie - valgkomiteen

Til sameiermøtet

Valgkomiteen, har i år bestått av Laila Gaupset, Marcus Halland og Kjell Richard Andersen.

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

Komiteen har hatt ett møte og flere telefonsamtaler og korrespondanse på mail for å komme fram til innstillingen som her foreligger.

Styret har i 2023/24 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 110	2023 - 2025
Styremedlem	Monica Dahlsrud Gran	Sørengkaia 87	2022 - 2024
Styremedlem	Quentin Desfarges *	Sørengkaia 85	2022 - 2024
Varamedlem	Runar Kabbe	Sørengkaia 97	2023 - 2024
Varamedlem	Wenche Hareim	Sørengkaia 105	2023 - 2024

*Quentin Desfarges forlot styret i perioden pga flytting. Varamedlem Runar Kabbe overtok plassen som styremedlem.

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

I sitt arbeid med å komponere et nytt styre for 2024/25 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 fortsatt gående reklamasjonssaker, og etter 12 år begynner vedlikeholdssakene å melde seg. Disse temaene vil få ytterligere fokus. I tillegg er det fortsatt noen hengende problemer med varmesystemet.

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 teknologinnsikt er vesentlig.

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. Monica Dahlsrud Gran har vært viktig med sin økonomikompetanse, og hun har sagt seg villig til å fortsette. På sameiets vegne er valgkomiteen svært glad for dette. Quentin Desfarges flyttet fra sameiet midt i perioden, og styret har derfor fungert med bare ett varamedlem, i det Runar Kabbe overtok den ledige styreplassen. Runar har sagt seg villig til å gå tilbake til en plass som varamedlem. Wenche Hareim ønsker ikke lenger å være vara til styret.

Valgkomiteen har spurt flere kvinnelige kandidater, men fått negative svar. Vi er selvsagt skuffet over dette, men er sikker på at en noe skjev kjønnsfordeling i år vil kunne rettes opp neste år. Vi har fått positiv respons fra Ole Kristian Næsheim som bor i nr 87. Han er opprinnelig fra Trysil. Han har merkantil utdannelse fra Høyskolen i Østfold, og Bachelor fra Høyskolen for økonomi i Luzern, Sveits. Han jobber til daglig hos Aker Solutions Subsea As, Oslo, med logistikk og vareflyt for Akers fabrikker i Norge og utlandet. Tidligere har han drevet mange år med drift og administrasjon av lagerhold og terminaler i Oslo for Kuehne + Nagel spedisjon.

Vi har også spurt Jørn Yngve Eriksen som bor i nr 85, og fått positivt svar fra ham om å være varamedlem. Han er født og oppvokst i Tromsø, og er utdannet Reiselivskoordinator fra Næringsakademiet i Tromsø. Han har erfaring fra reiselivsbransjen. Har jobbet med IT, og er nå servicetekniker hos en telefonileverandør. Valgkomiteen foreslår følgende styre:

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

Kjell R. Andersen Laila Gaupset Marcus Halland

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sørenga 1 sameie Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - DNT lokalet på Sørenga

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sørenga 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

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.

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.

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

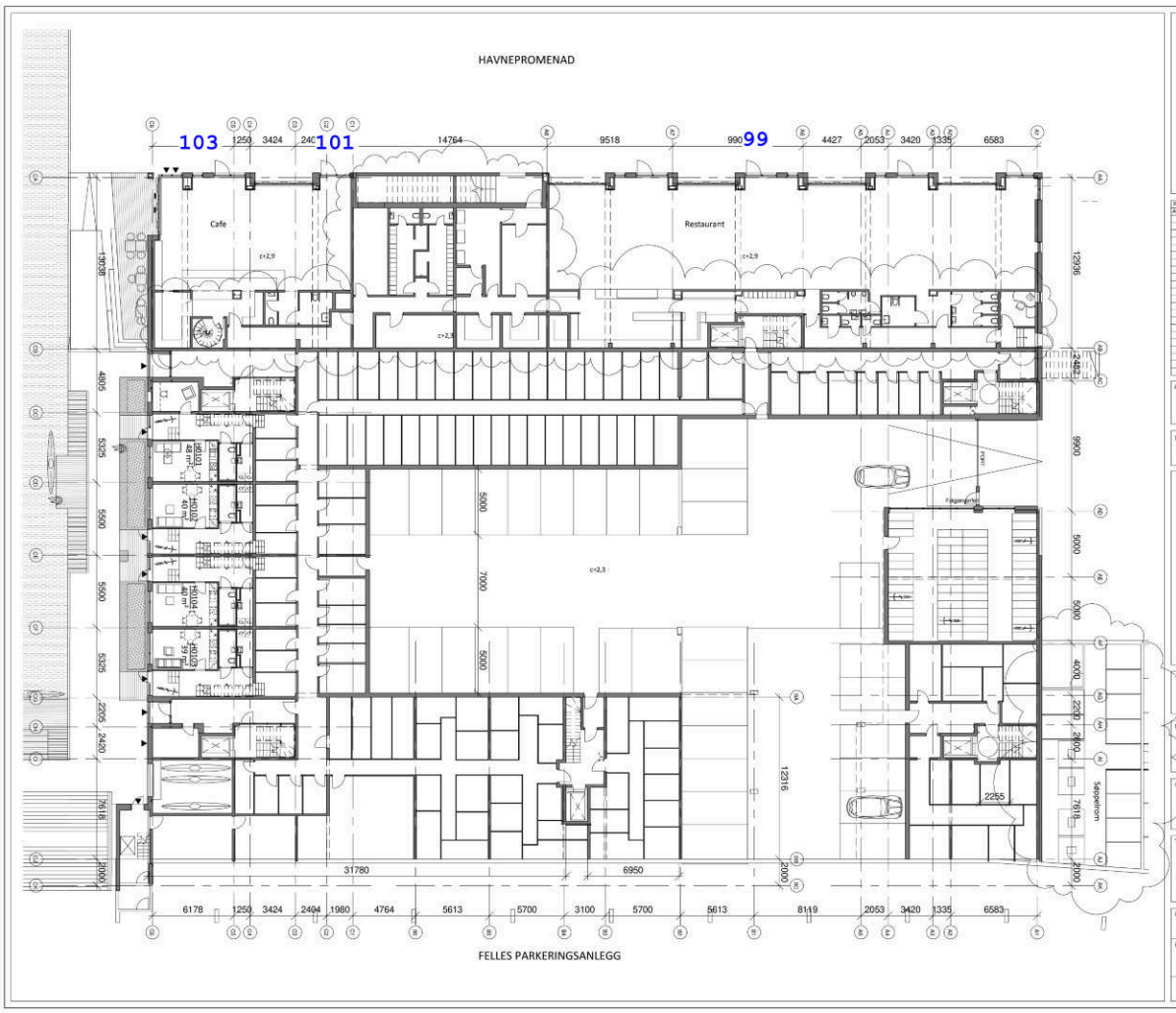
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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



Vedlegg E-10

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

ANLEGG:
Sørenga D1b-2

TEGNINGSSTATUS:
Detaljprosjekt

TILTAKSHAVER:
SØRENGA

ENTREPRENØR:
Backe

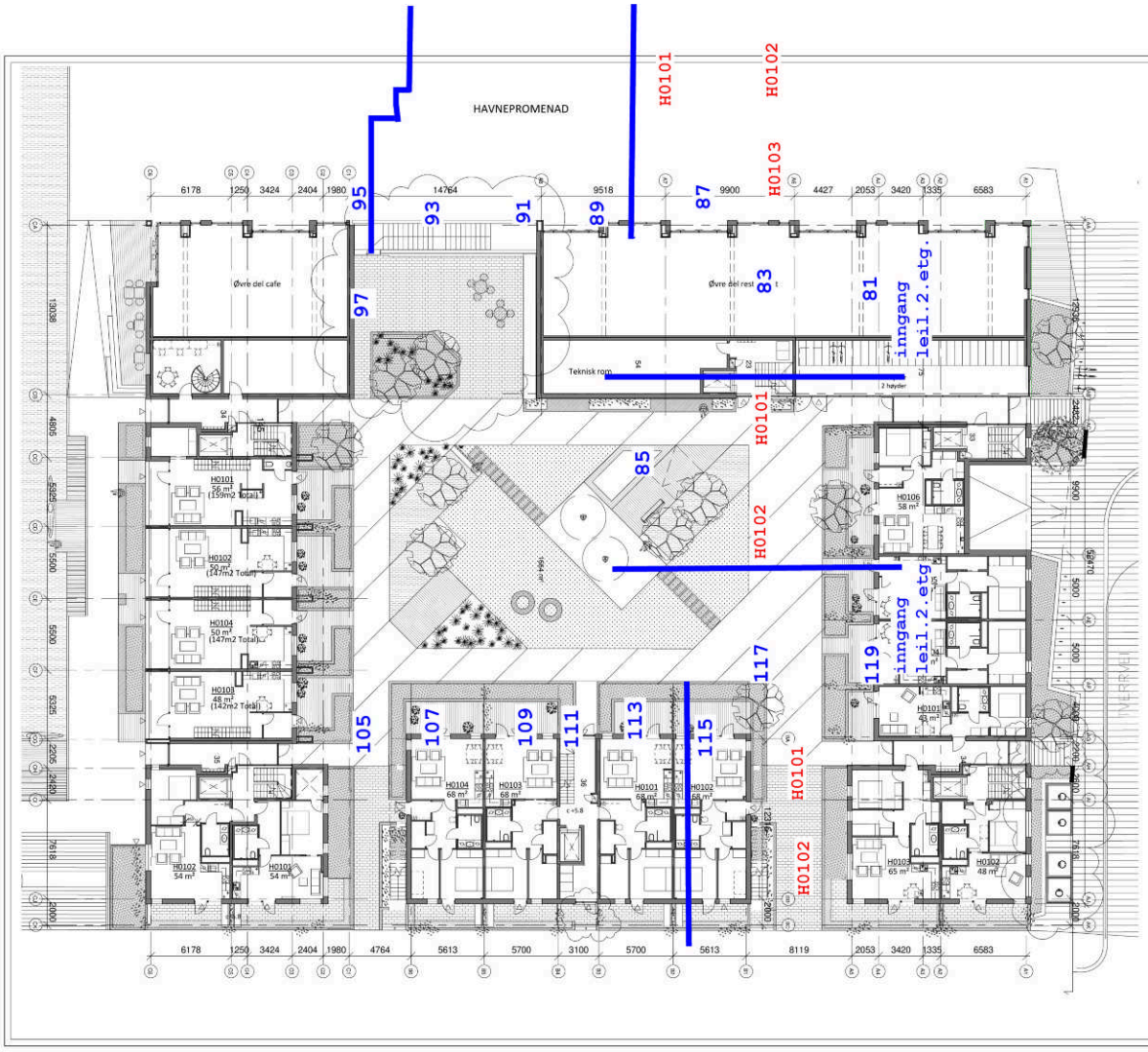
ARKITEKTER:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

TEGNINGSNR.:
Plan U, oversikt leiligheter

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

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

11.02.2011 11:39:58



Vedlegg E-11

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

ANLEGG:
Sørenga D1b-2

TEGNINGSSTATUS:
Detaljprosjekt

TILTAKSHAVER:
SØRENGA

ENTREPRENØR:
Backe

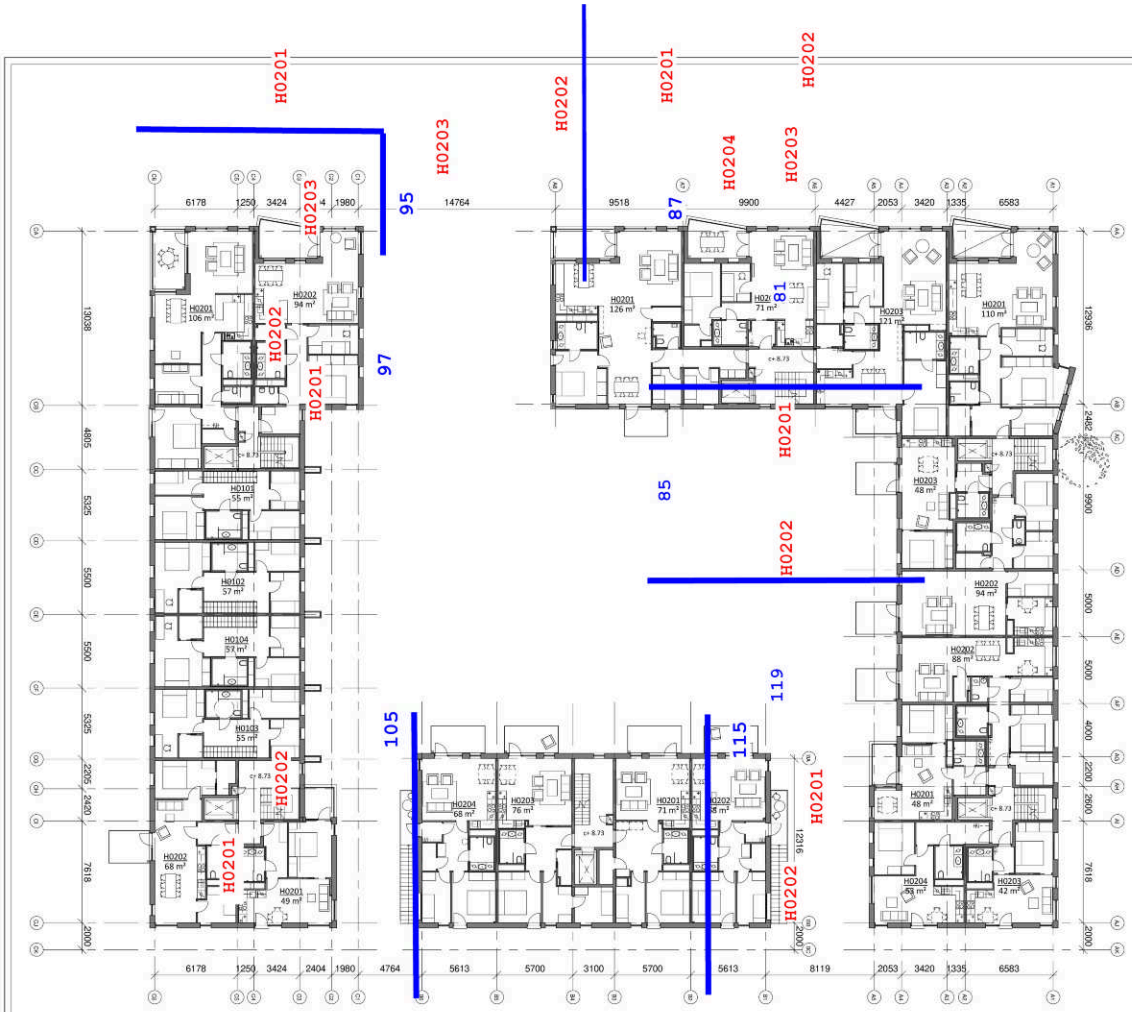
ARKITEKTER:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

TEGNINGSNR.:
Plan 1, 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	A21-01		A

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

11.02.2011 11:39:03



Vedlegg E-12

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

ANLEGG:
Sørenga D1b-2

TEGNINGSSTATUS:
Detaljprosjekt

TILTAKSHAVER:
SØRENGA

ENTREPRENØR:
Backe

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

TEGNINGSNR.:
Plan 2, oversikt leiligheter

PROSJEKTSNR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA (FORMAT)
052875	01.07.2009	MH/ISV	1:200 / A2
REV.DATO	TEGN.NR.		REVISJON
10.02.11	A21-02		A

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

10.02.2011 15:43:54

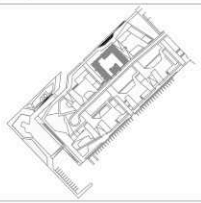


Vedlegg E-13

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

ANLEGG:
Sørenga D1b-2

TEGNINGSSTATUS:
Detaljprosjekt



TILTAKSHAVER:
SØRENGA

ENTREPRENØR:
Backe

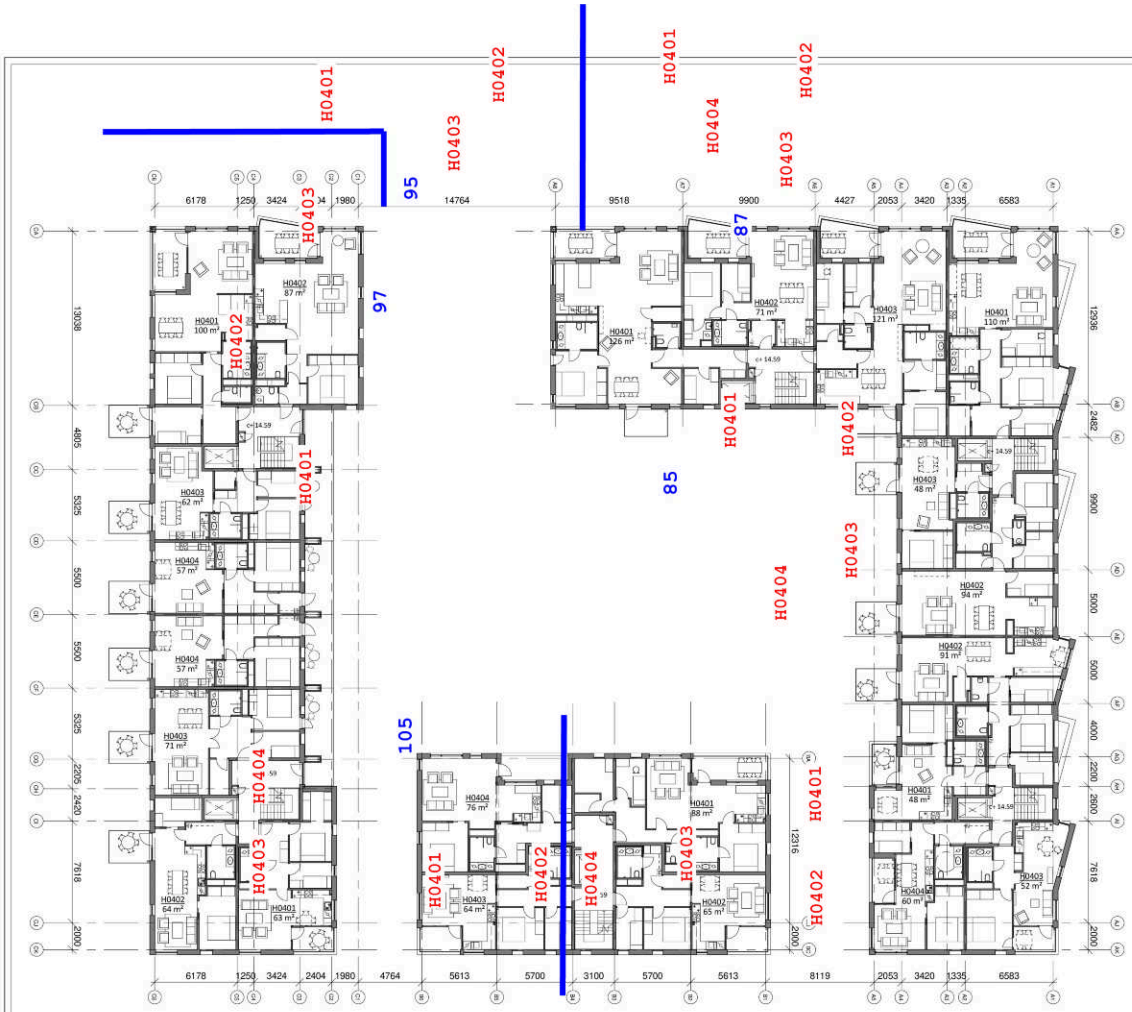
ARKITEKTER:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

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



Vedlegg E-14

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

ANLEGG:
Sørenga D1b-2

TEGNINGSSTATUS:
Detaljprosjekt

TILTAKSHAVER:
SØRENGA

ENTREPRENØR:
Backe

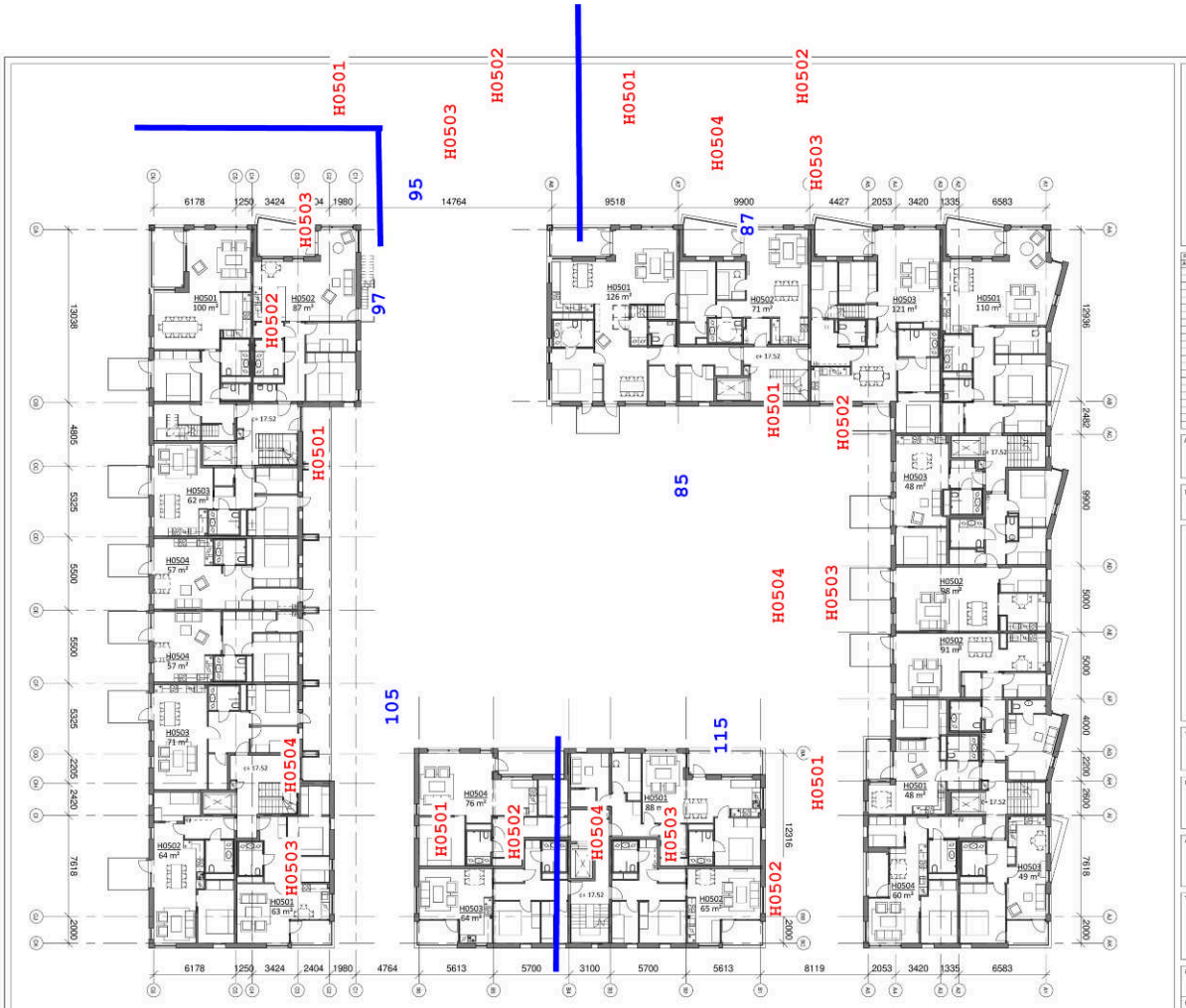
ARKITEKTER:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

TEGNINGSNR.:
Plan 4, 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	A21-04		A

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

10.02.2011 15:44:26

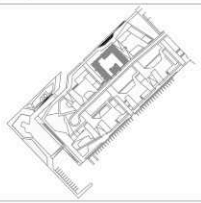


Vedlegg E-15

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

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 5, 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	A21-05		A

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

10.02.2011 15:44:40



Vedlegg E-16

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

ANLEGG:
Sørenga D1b-2

TEGNINGSSTATUS:
Detaljprosjekt

TILTAKSHAVER:
SØRENGA

ENTREPRENØR:
Backe

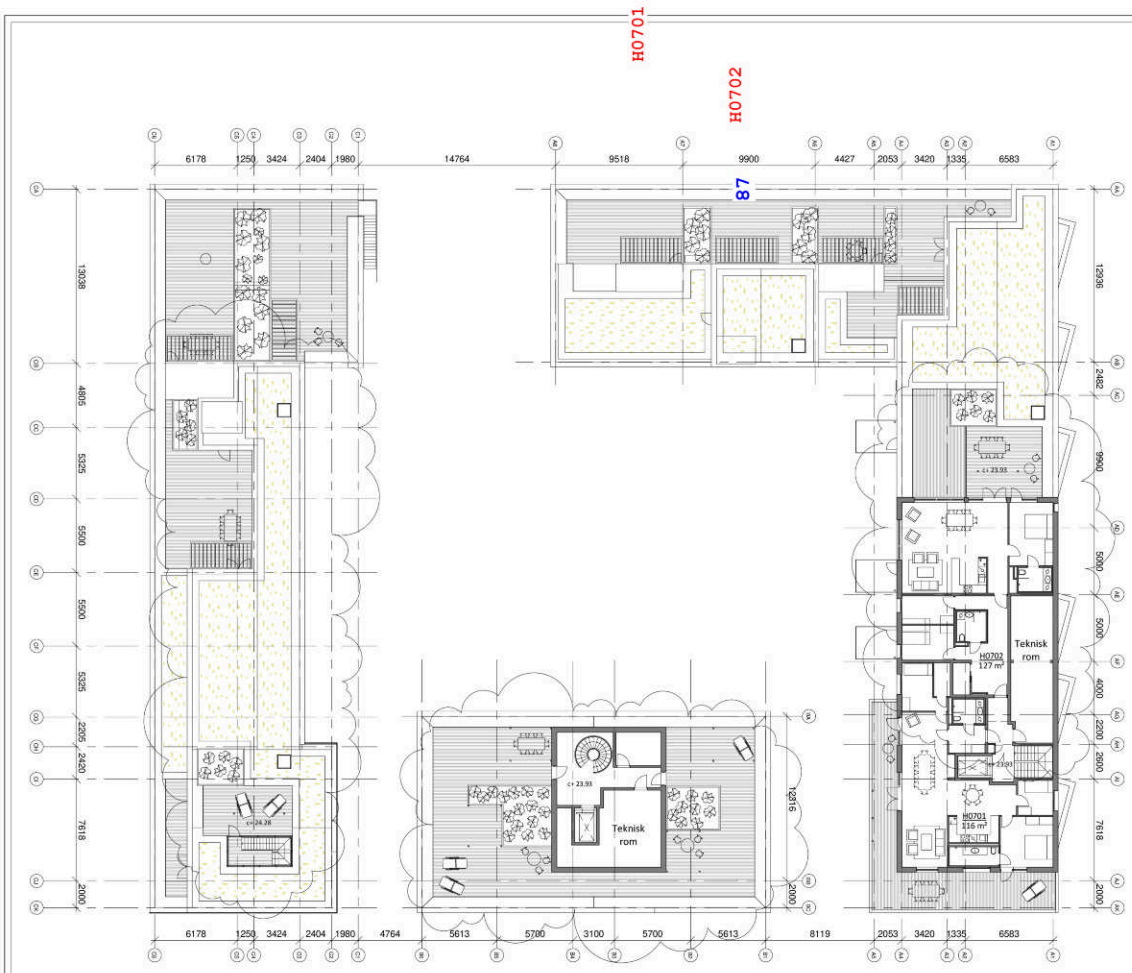
ARKITEKTER:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

TEGNINGSNR.:
Plan 6, 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	A21-06		A

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

11.02.2011 11:39:18

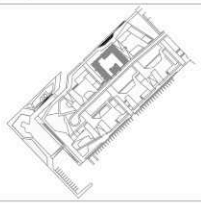


Vedlegg E-17

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

ANLEGG:
Sørenga D1b-2

TEGNINGSSTATUS:
Detaljprosjekt



TILTAKSHAVER:
SØRENGA

ENTREPRENØR:
Backe

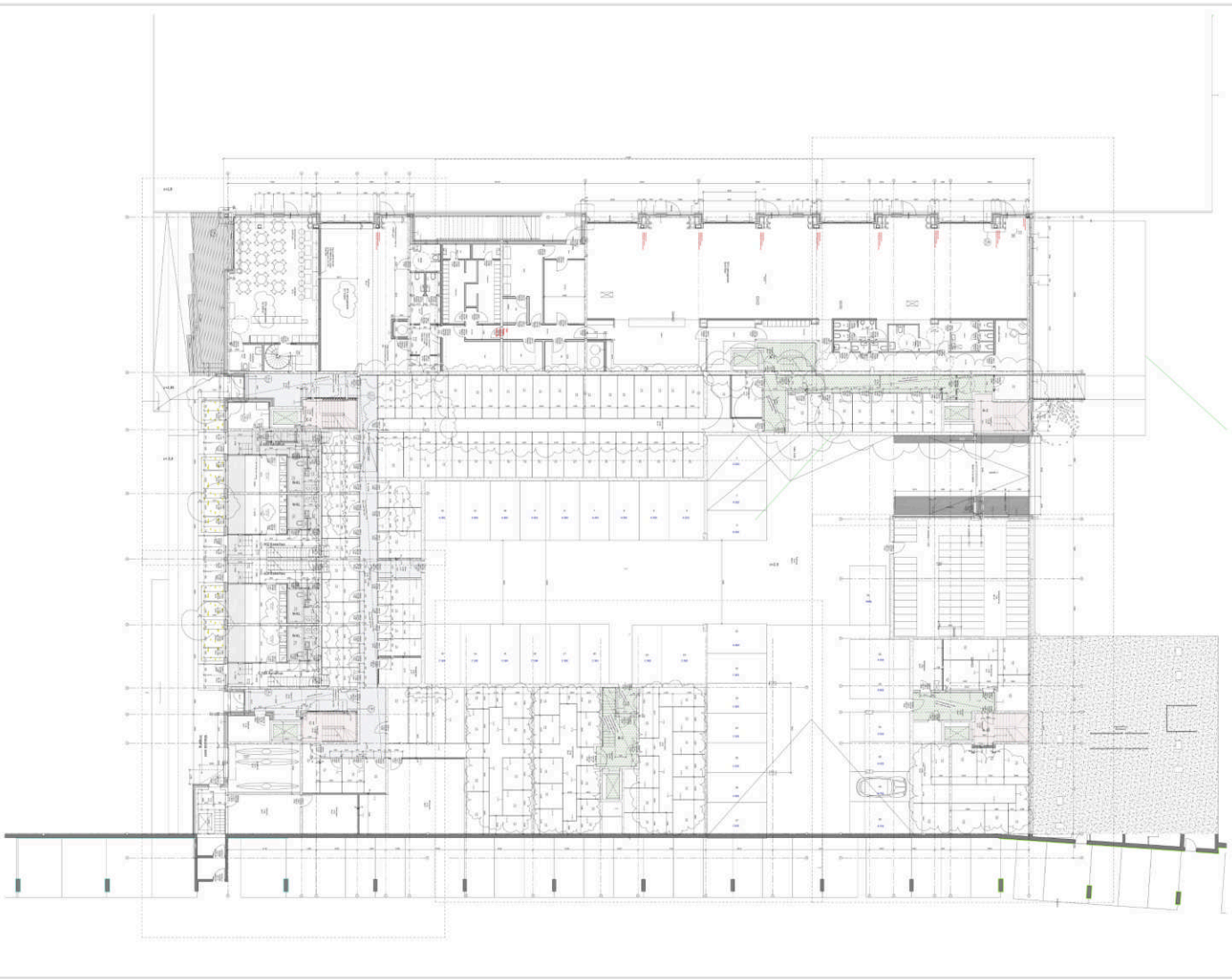
ARKITEKTER:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

TEGNINGSNR.:
Plan 7, 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	A21-07		A

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

11.02.2011 11:39:48



Parkn. Mjølnerparken
Kontorbl. 09.04

Skifte

Skifte med innskjæringer

Sørenga D1b-2

Detaljprosjekt- Fase 1

A20-00

W

SØRENGA

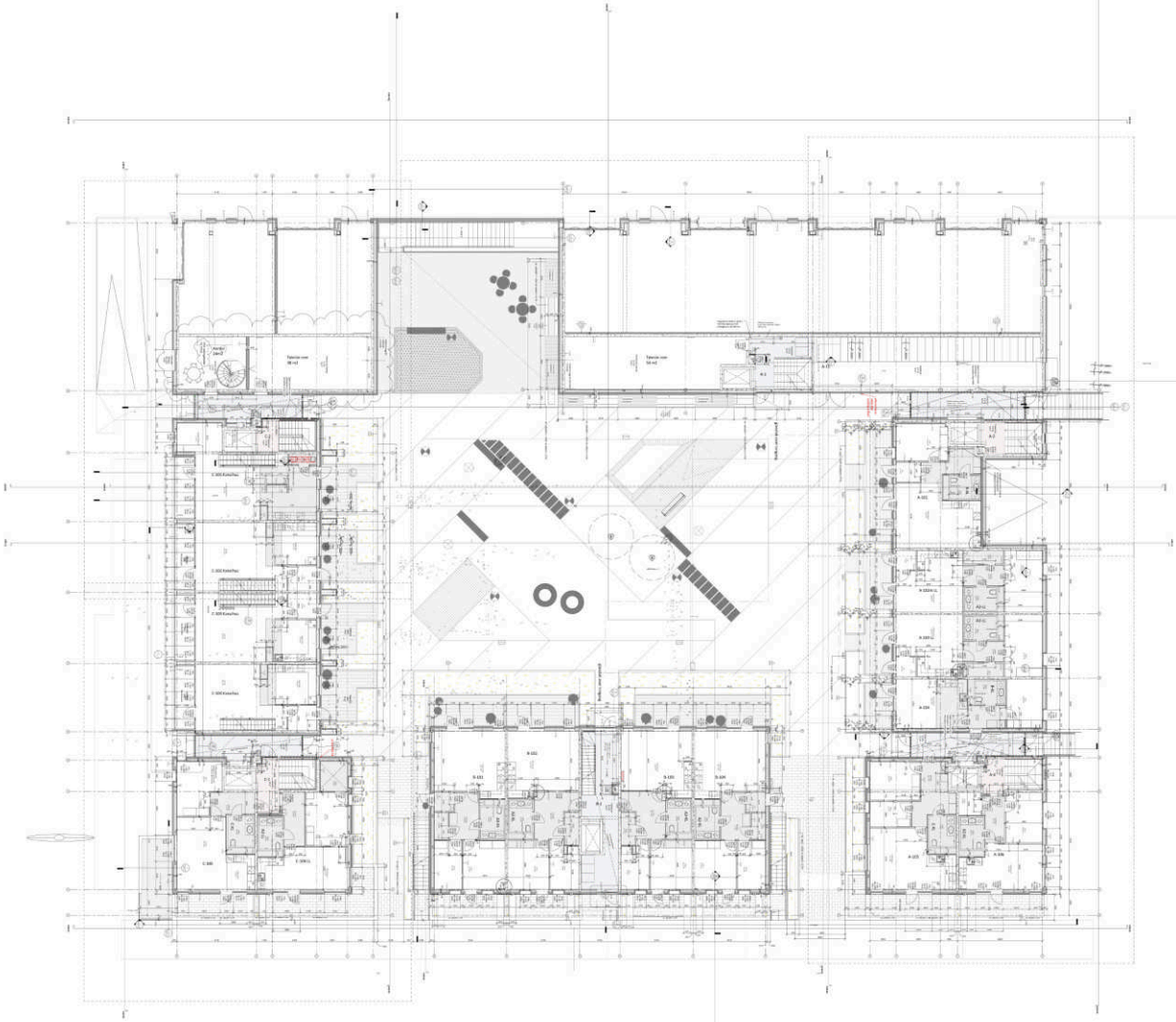
Backe

lpo

PLAN U

Prosjektnr.	Dato	Tegnet/kontr.	Målestokk
202875	05.02.19	kjha	1:100/A3
Rev. dato	Tegning nr.		Revisjon
10.11.11	A20-00		W

PLAN U



Søreng D1b-2

Detaljprosjekt- Fase 1

A20-01

Z

SØRENGA

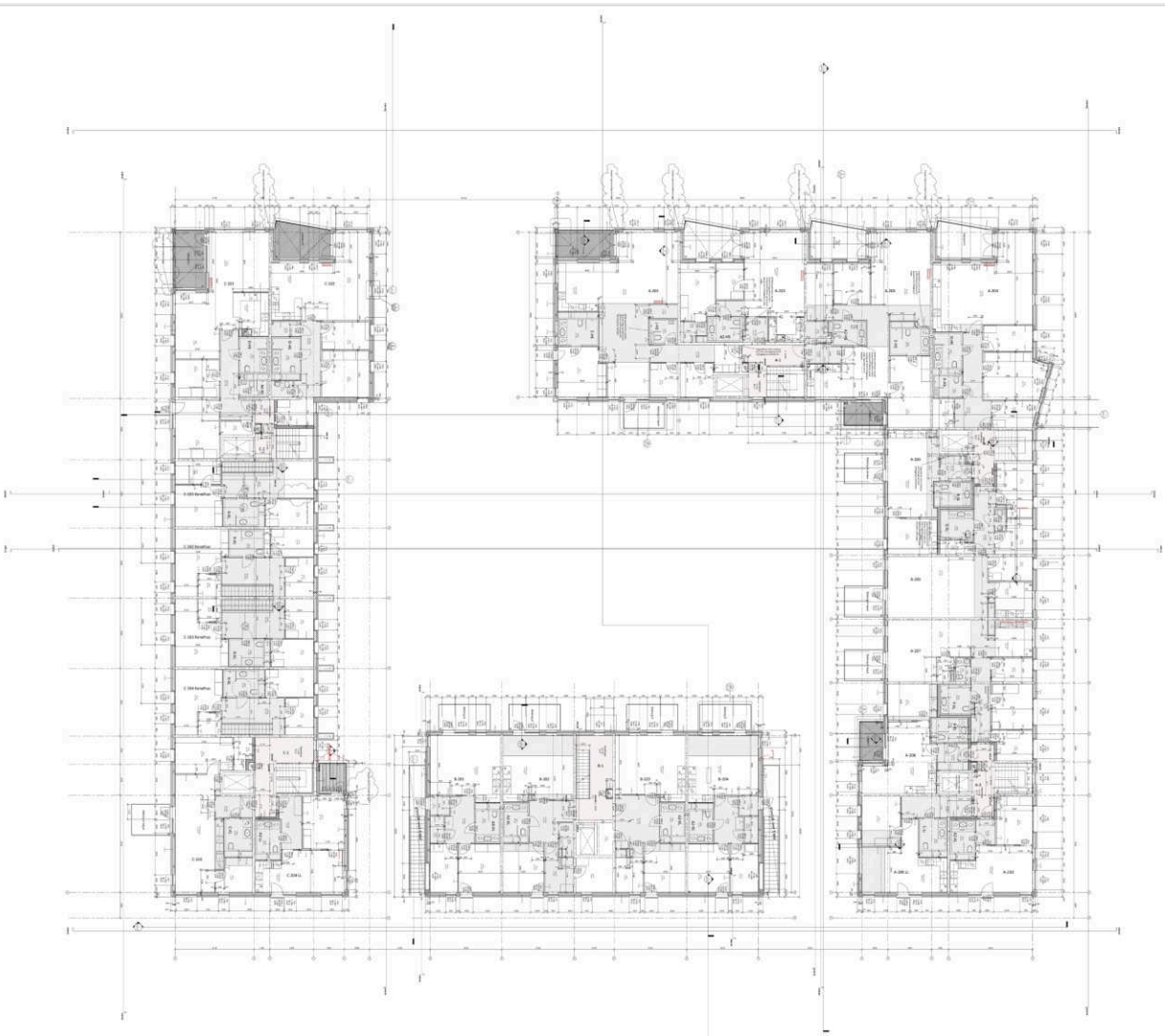
Backe

lpo

PLAN 1

2020/75 | 05.02.10 | kjha | 1:100(A0)

10.11.11 | A20-01 | Z



Rolla, Marinaleen
Arealet, D1b/B

Selve

Selve med innskyting

foreløpig utsending 14.10.11

Sørenga D1b-2

Detaljprosjekt- Fase 1

A20-02

V

SØRENGA

Backe

lpo

PLAN 2

202875	01.07.09	kjha	1:100(A0)
20.10.11	A20-02		V

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 2025-10-16 17:29

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 2025-10-16 17:29

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 2025-10-16 17:29

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 2025-10-16 17:29

Side 4 av 22

Melding til tinglysing

15.11.2011 Magnus Hovgaard

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/950371/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-16 17:29

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

Side 1 av 3

Sjekket etter avtale med M.R. Bygeland / USBL HE 9/11-11

Plan- og bygningsetaten TEKNISK AVDELING Godkjent 8.11.2011 Roth Kori

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

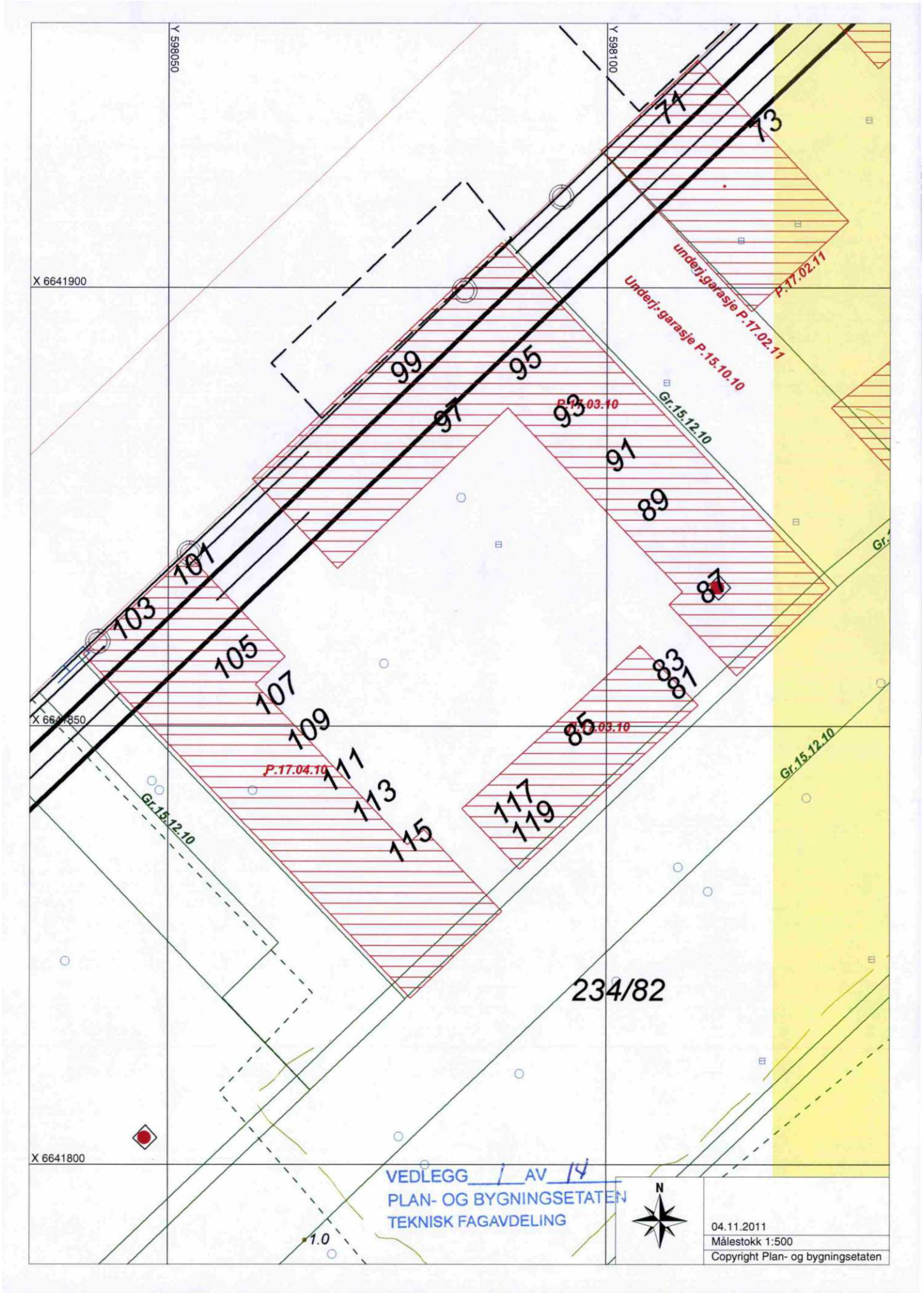
Dato	Stempel og underskrift
16.11.2011	Anchild Kvitle Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

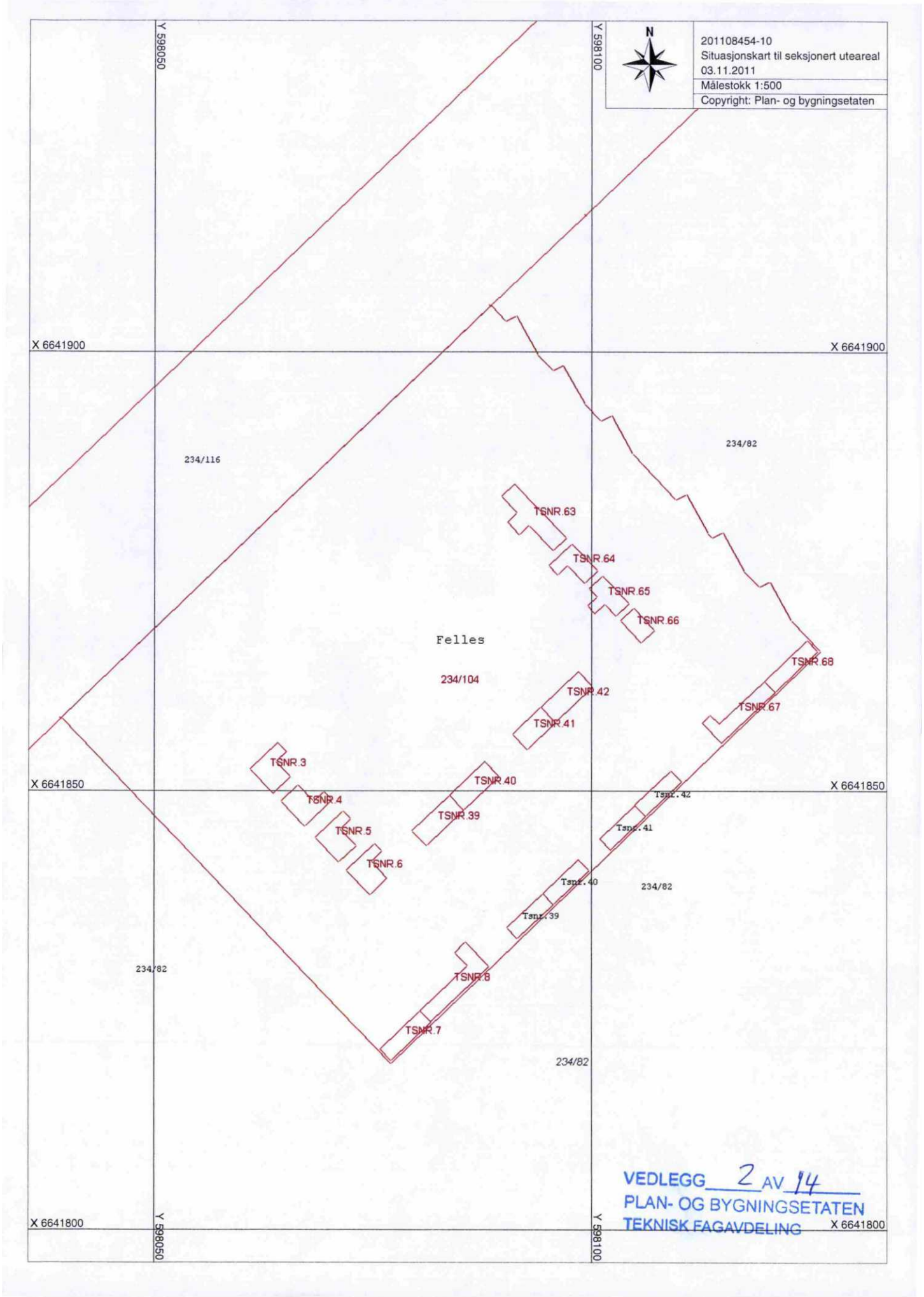
Noter:

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
881
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

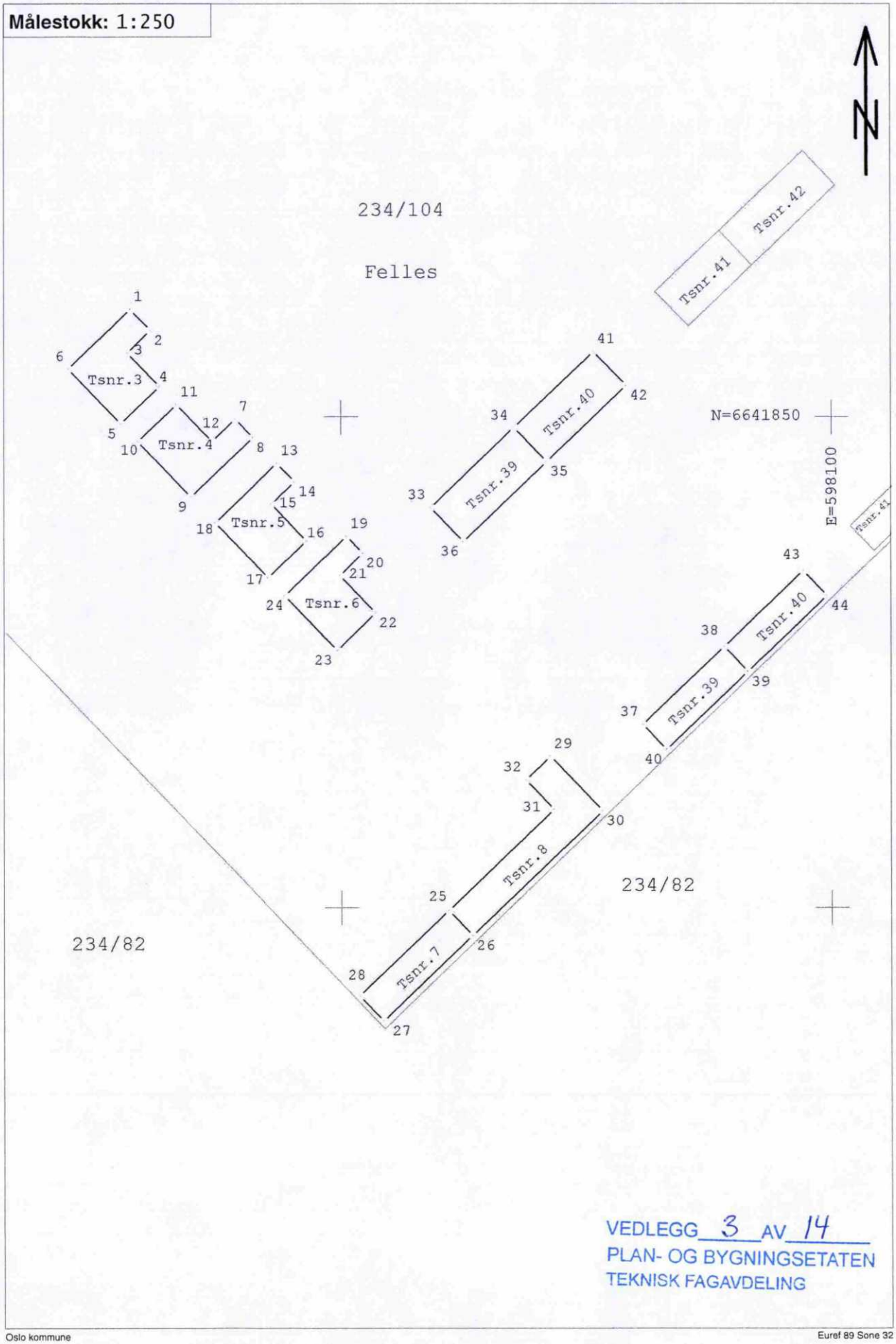

N
201108454-10
Situasjonskart til seksjonert uteareal
03.11.2011
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
Y 598050
Y 598100
X 6641900
X 6641900
234/116
234/82
TSNR.63
TSNR.64
TSNR.65
TSNR.66
Felles
234/104
TSNR.68
TSNR.42
TSNR.67
TSNR.41
TSNR.3
TSNR.40
X 6641850
X 6641850
TSNR.4
TSNR.39
TSNR.5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

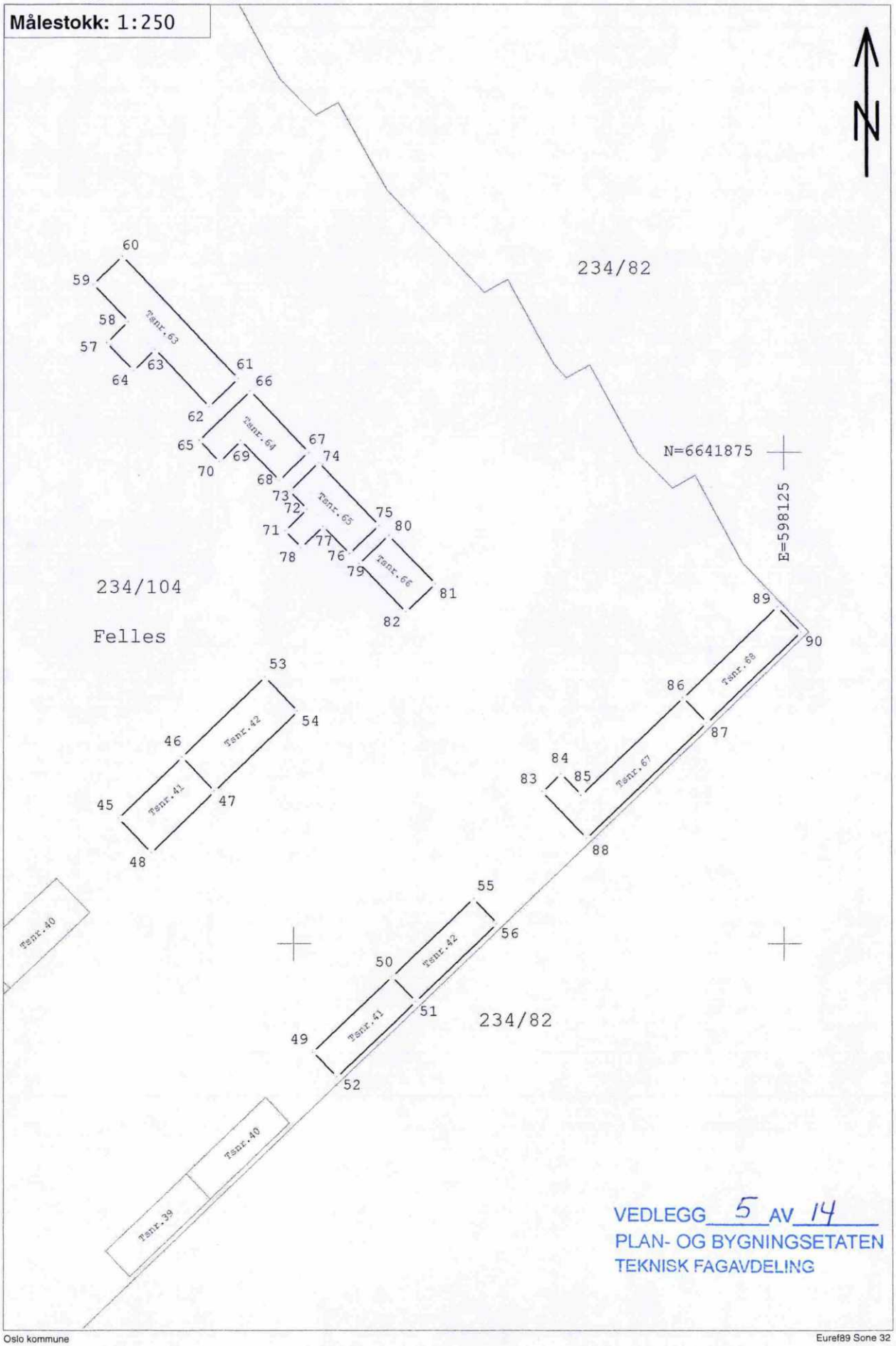
Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius	
1	6641855.47	598064.22	1.49		
2	6641854.40	598065.25	1.65		
3	6641853.26	598064.06	2.38		Tsnr. 3
4	6641851.54	598065.70	2.74		
5	6641849.65	598063.72	3.86		
6	6641852.44	598061.05	4.39		
7	6641849.89	598069.56	1.30		
8	6641848.95	598070.46	4.39		
9	6641845.92	598067.29	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		
42	6641851.59	598089.53	5.60		Tsnr. 40
35	6641847.71	598085.48	2.41		
38	6641838.29	598094.51	5.59		
43	6641842.15	598098.55	1.76		
44	6641840.88	598099.77	5.60		Tsnr. 40
39	6641837.01	598095.72	1.76		

VEDLEGG 4 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

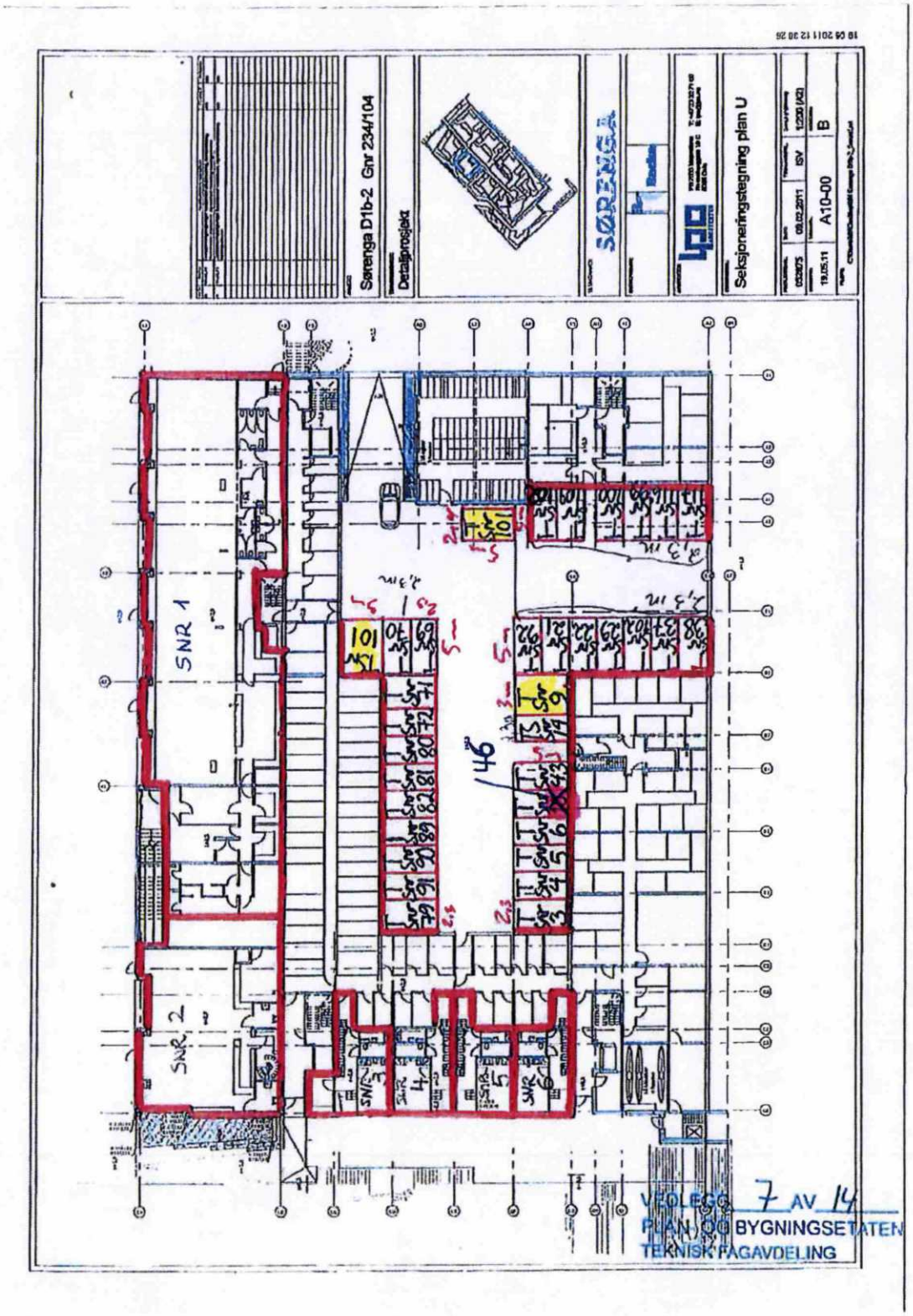
Gnr.: 234 Bnr.: 104
Adr.: Sørenga
Saksnr.: 201108454-8 03.11.2011

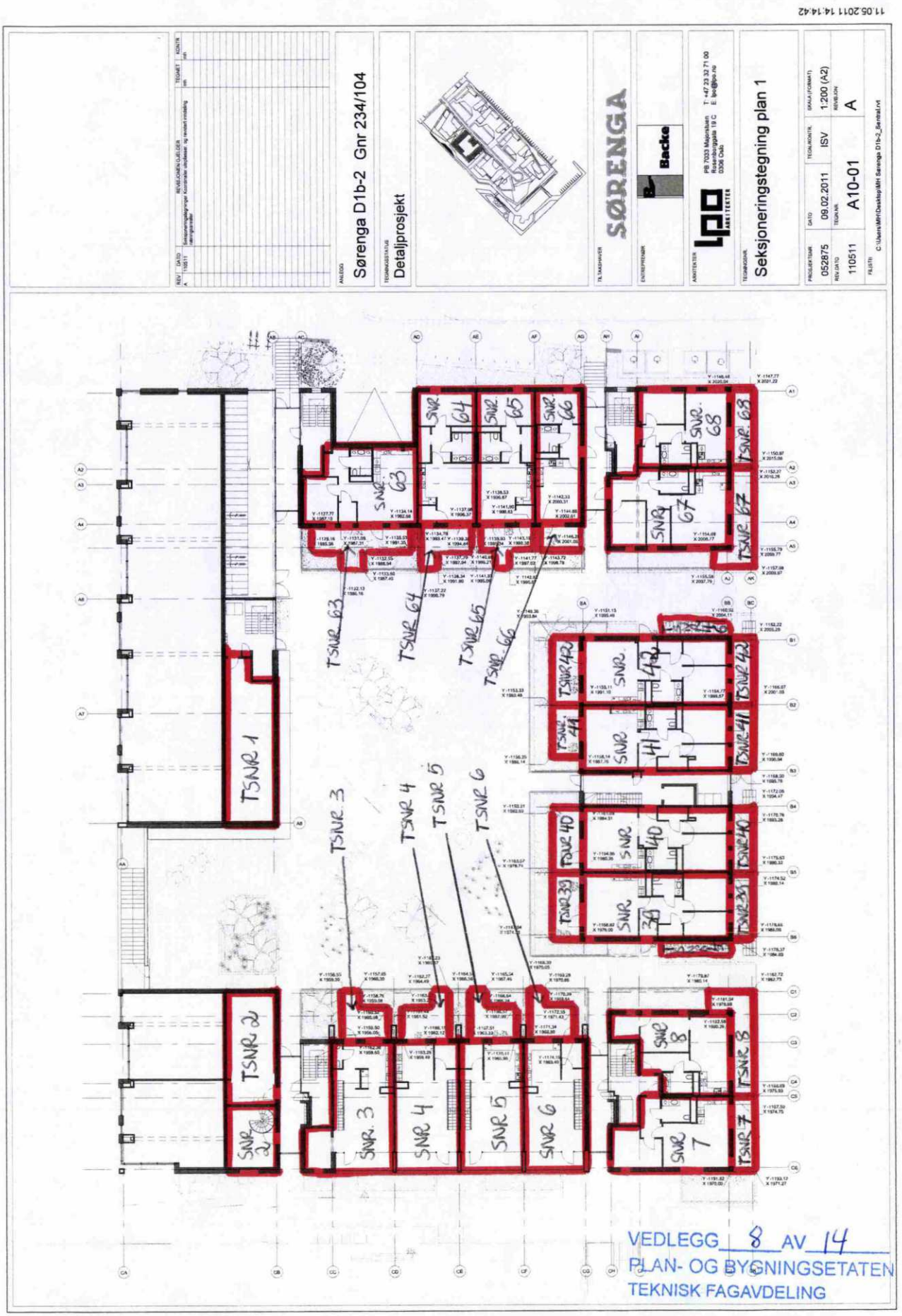


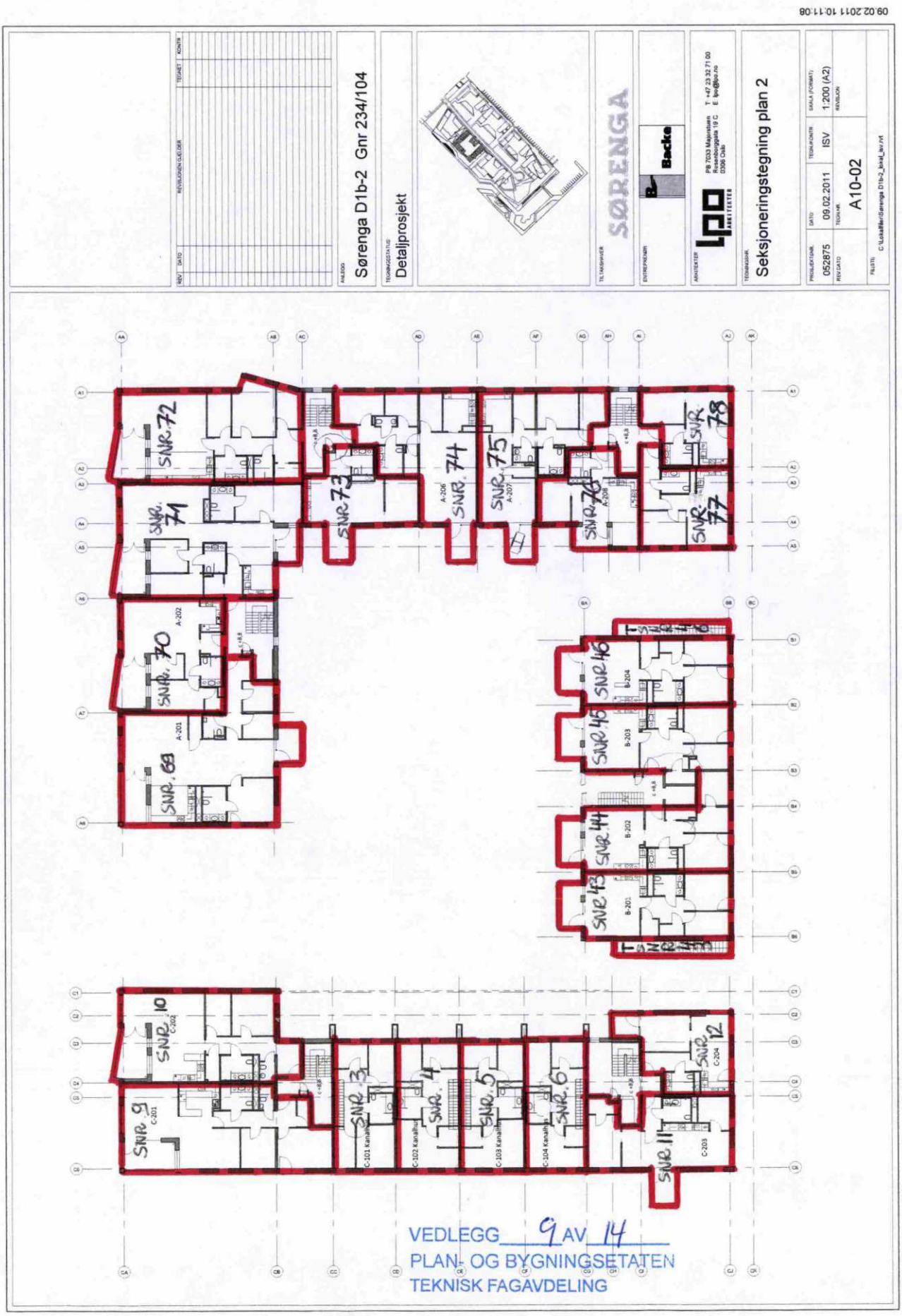
Saksnr. 201108454 -8

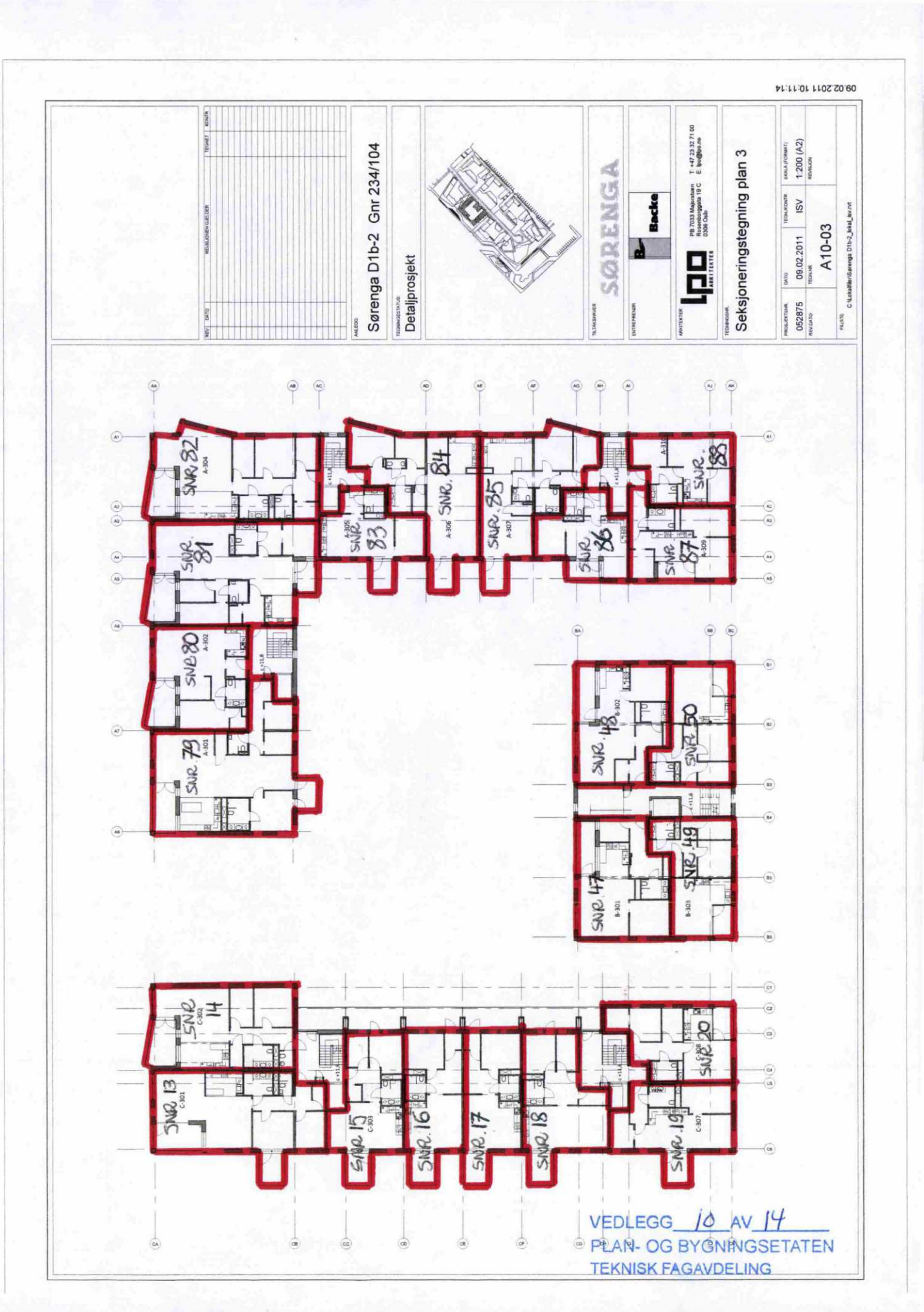
Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius	
45	6641856.37	598091.04	4.50		
46	6641859.47	598094.30	2.41		
47	6641857.74	598095.96	4.51		Tsnr. 41
48	6641854.62	598092.70	2.41		
49	6641844.48	598100.97	5.55		
50	6641848.31	598104.98	1.76		
51	6641847.04	598106.19	5.55		Tsnr. 41
52	6641843.21	598102.18	1.76		
46	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		

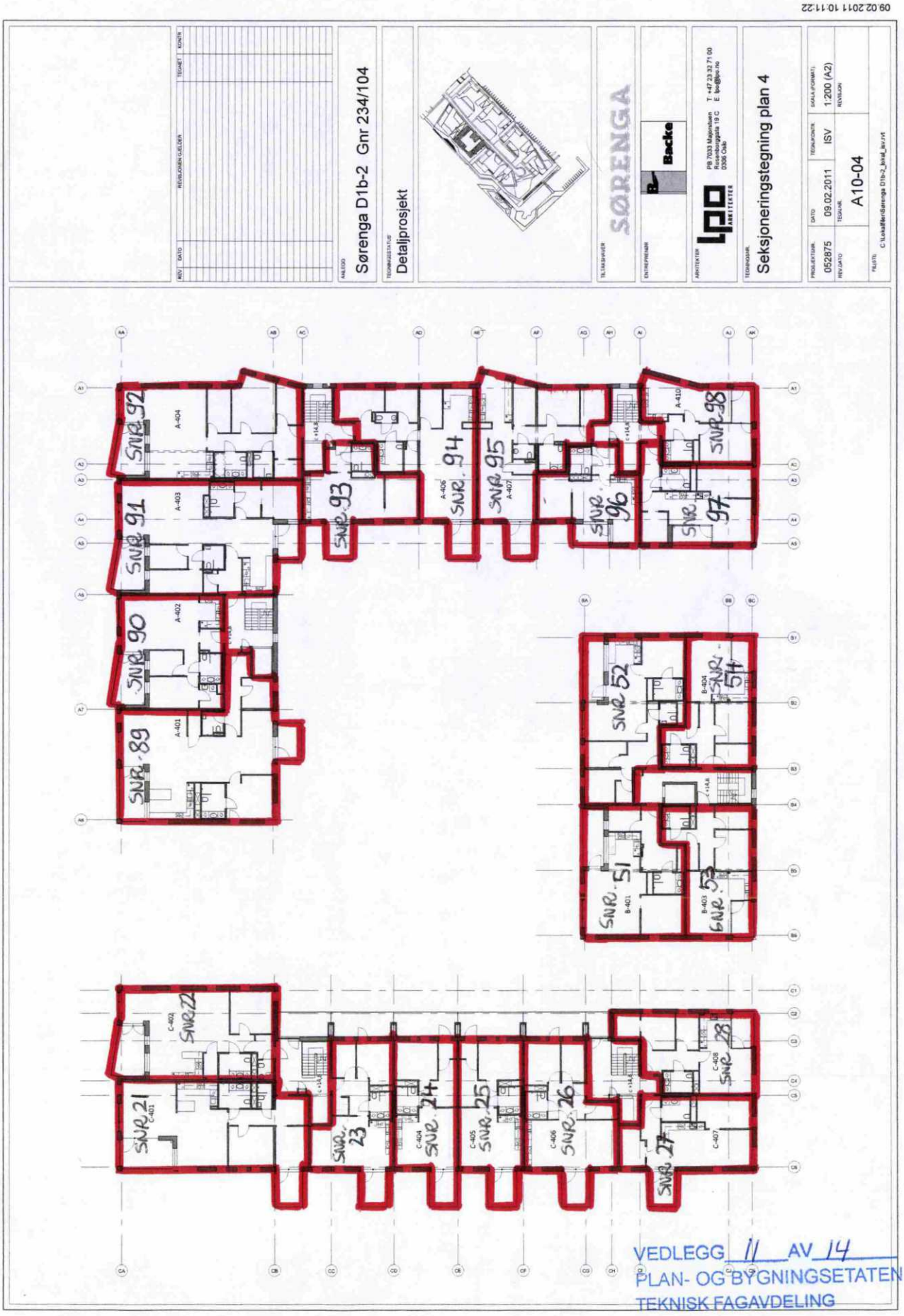
VEDLEGG 6 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Sørenga D1b-2 Gnr 234/104
Detaljregulering
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
1:200 (A2)
A10-02
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
052875
09.02.2011
ISV
1:200 (A2)
A10-03
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. 54
SNR. 51
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

09.02.2011 10:11:28

Sørenga D1b-2 Gnr 234/104

Detaljprosjekt

SØRENGA

Backe

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

Seksjoneringstegning plan 5

PROSJEKTNR.	DATO	UTGIVER	SKALA (FORMAT)
052875	09.02.2011	ISV	1:200 (A2)
REV.DATO	TEGN.NR.		REVISJON
	A10-05		

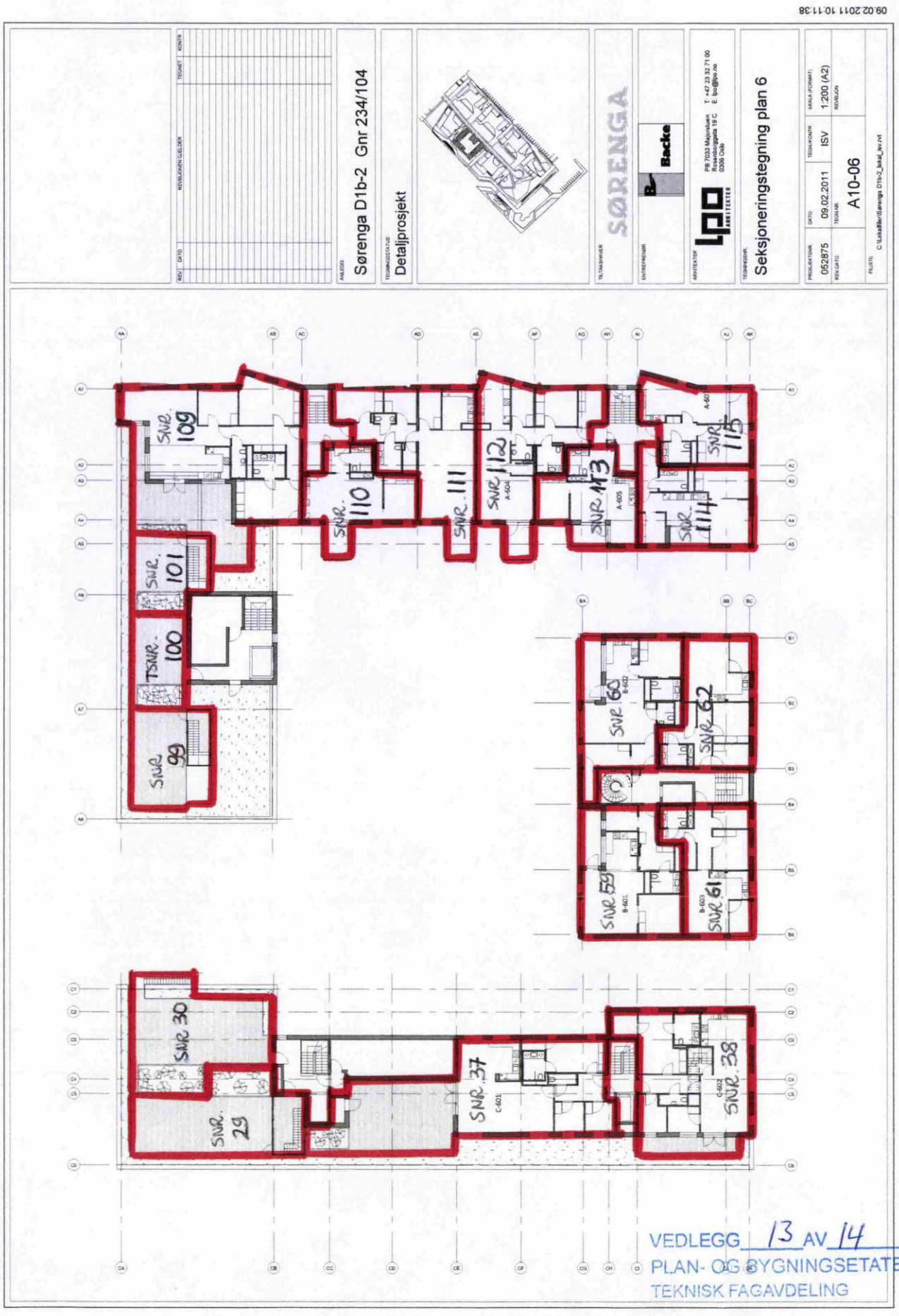
FILSTI: C:\Lokalfiler\Sørenga D1b-2_plotsl_rev.rvt

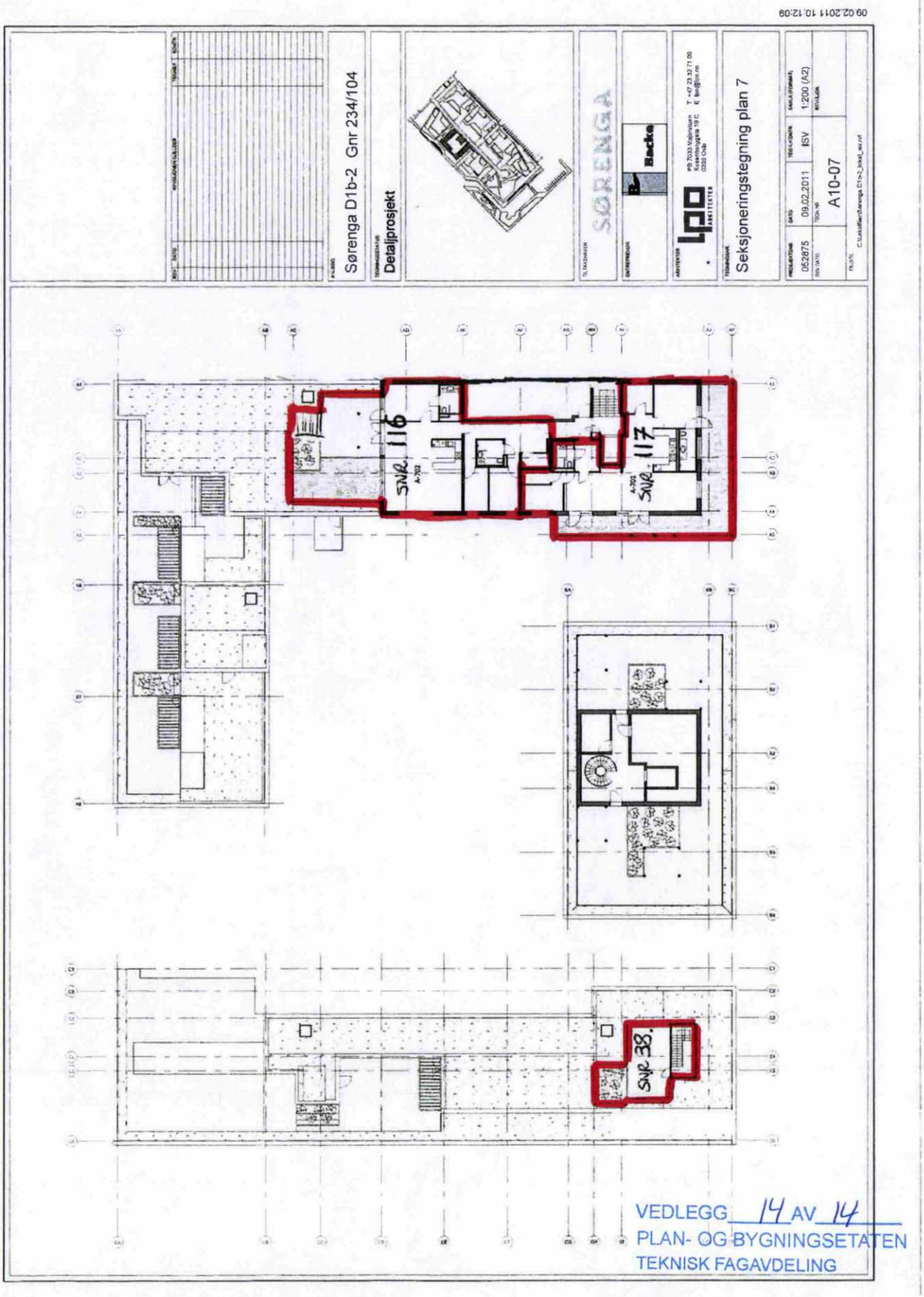
SNR 102 SNR 101 SNR 100 SNR. 99 SNR 103 SNR 104 SNR 105 SNR 106 SNR 107 SNR 108

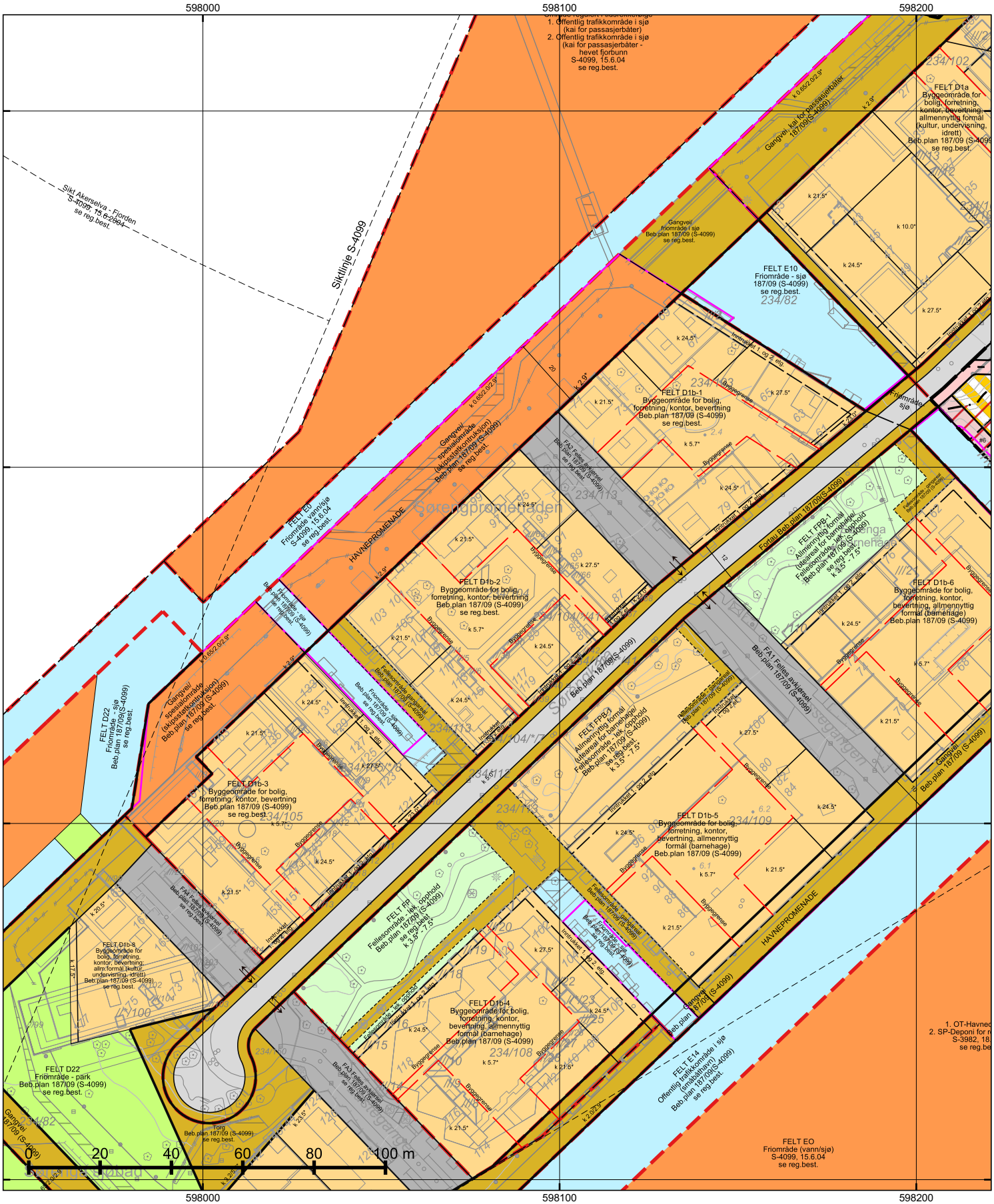
SNR 56 SNR 55 SNR 57 SNR 58

SNR 30 SNR. 29 SNR 31 SNR 32 SNR 33 SNR 34 SNR 35 SNR 36

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148662/ 86521099
Deres ref.:
Adresse: Sørengkaia 113
Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/104

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

↑ Inn-/utkjøring

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

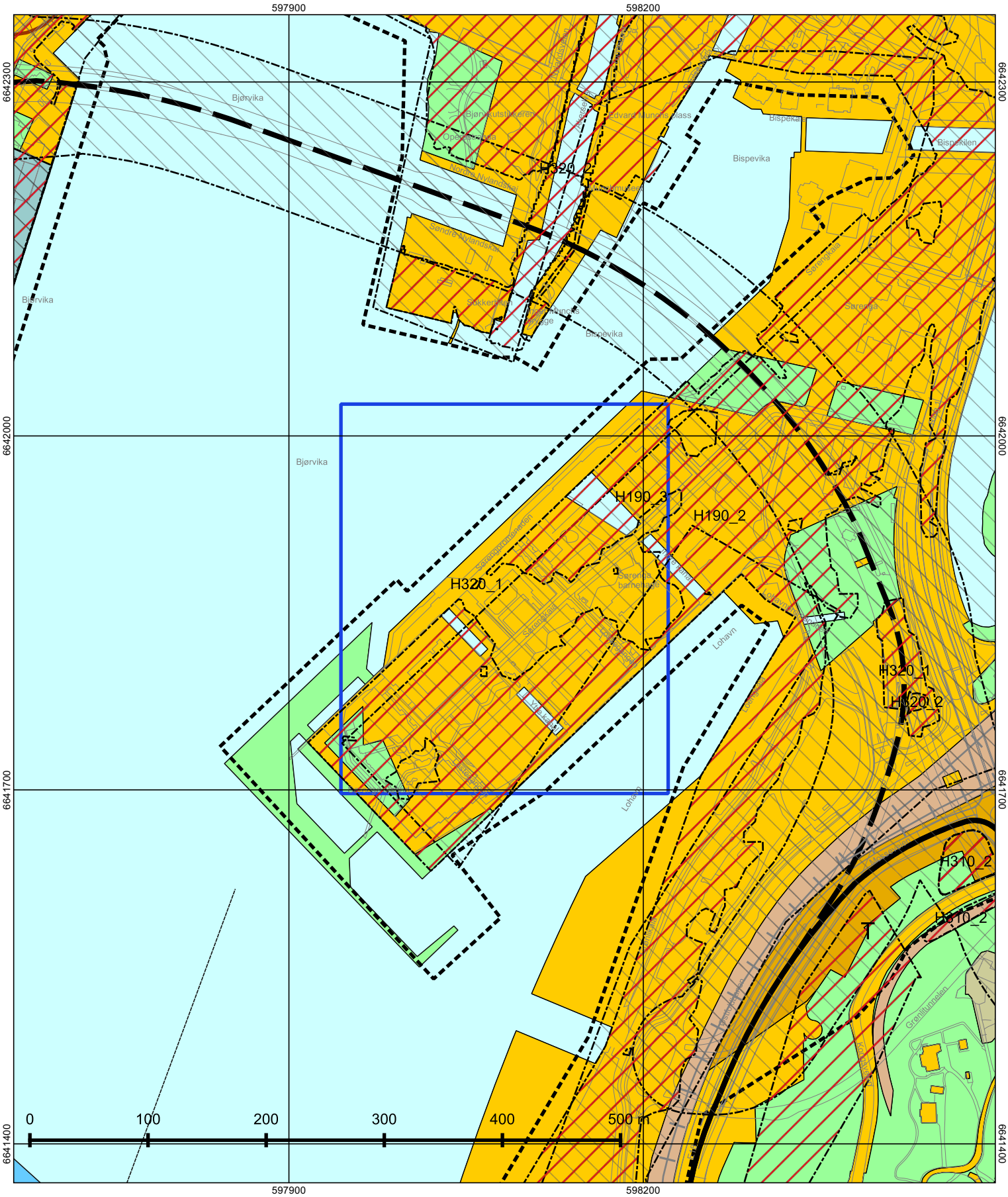
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 450 - Småbåthavn
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148662/86521099
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

18709

SØRENGUTSTIKKEREN. Bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser.

18709 er en bebyggelsesplan.

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

Du finner plansaken her: 200609296

Vedtaksdato: 26.08.2009

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

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

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

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

§ 3. Byggeområder

3.1 Utnyttelse

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

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

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

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

3.2 Bruk

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

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

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

3.3 Utforming

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

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

§ 4. Krav til uteareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. Dokumentasjon

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

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

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

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

Oslo

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.

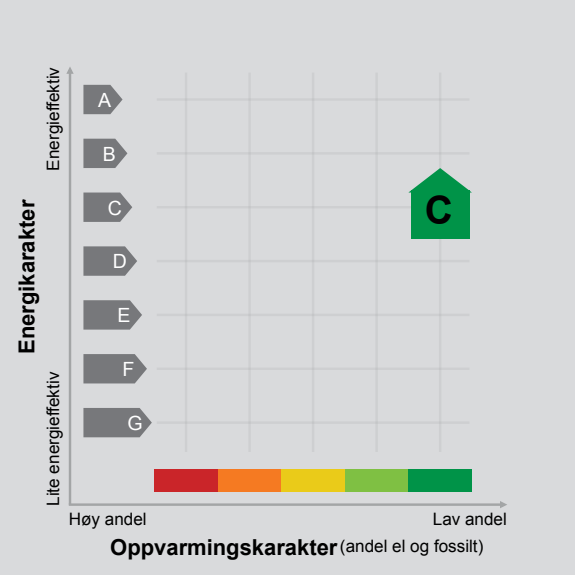
Arealoversikt som redegjør for:
- Areal innenfor det aktuelle feltet i forhold til maks. areal BRA for feltene D1a og D1b samlet.
- Leilighetsfordeling innen feltet i forhold til bestemmelser om fordeling i området totalt.
- Forretningsareal innenfor feltet i forhold til maks. tillatt forretningsareal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

ENERGIATTEST

Adresse	Sørengkaia 113
Postnummer	0194
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300176324
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182225
Dato	21.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 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.

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 113, 0194 Oslo
Gnr. 234, Bnr. 104, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169251035

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Hege Berg Thomstad

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 922 50 477

E-post: hegeberg.thomstad@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.
