

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Sørengkaia 75
0194 OSLO
Gnr./Bnr.: 234/103
Oslo kommune

Rapportdato: 05.05.2026
Befaringsdato: 28.04.2026
Referansenummer: 15081780

Areal

Leilighet
Bruksareal: 62 m² (BRA-i: 57 m²)

Totalt bruksareal: 62 m² (BRA-i: 57 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Thomas Erichsen
97094272

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.04.2026
Referansenummer	15081780
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0125
Hjemmelshaver/selger	Young Sook Tøsti
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Erichsen
Tilstede på befaringen	Young Sook Tøsti
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	05.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sørengkaia 75
Postnummer/sted	0194 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	234/103
Seksjonsnr.	32
Borettslag / Sameie	Sørenga 2 Sameie
Tomt	Eiet tomt: 3170 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2014		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet tilhørende Sørenga 2 Sameie, beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Sameiet består av 95 seksjoner. Sameiet har felles tomt opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder har blant annet sittegrupper og internveier av belegningsstein.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2014. Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller. Støpt plate mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong/metallkonstruksjoner, med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendig fasade forblendet med teglstein og stedvis med fasade plater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran (tak ikke besiktiget). Leiligheten har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Vinduer og balkongdør med karmer/ramme av tre fra byggeår. Entrédør fra byggeår med brannklasse B30 og lydklasse 40dB.

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg og gulvvarme på badet. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

Boligen inneholder
Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles oppgang med heis og oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av gang, bad, kjøkken, stue, to soverom og innvendig bod.

Utgang fra stue til nordvest-vendt balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	57			57	6
	Gang, bad, kjøkken, stue, to soverom og innvendig bod				Balkong
Kjeller		5		5	
		Kjellerbod			
SUM	57	5		62	6
	Total bruksareal: 62 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: felles sykkelbod.

Utgang fra stue til nordvest-vendt balkong på 6m². (TBA)

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5m² merket med nr. CH0305. (BRA-e)

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. 2,18 meter på bad, 2,41 meter i gang og 2,71 meter på resten av rommene.

Parkeringsplasser etter gjeldene bestemmelser for sameiet.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 23.04.26.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke relevant
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeid: -Montere nytt overløpsrør til kjøkkenavløp. -Montere waterguard vannstoppeventil på kjøkken med sensorplate -Bytte defekt forstillingskran på bad, datert 29.04.26. Fremlagt faktura vedrørende Bad : 2 x led driver , montering og tilkobling av et speil med belysning, datert 30.04.26. Fremlagt pristilbud vedrørende male tak/vegger samt sliping av gulv og behandling av gulv, datert 23.03.26.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende leiligheten, datert byggeår.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden byggeår og fra 2026 som gjelder: Bad : 2 x led driver , montering og tilkobling av et speil med belysning For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger og nedsenket himling med plater og downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer og benkeplate med innstøpt servant og blandebatteri med ett-greps armatur. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte er plassert i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
TGIU	Ventilasjon	TGIU Effekten til avtrekksviften på våtrommet ble ikke funksjonstestet, siden systemet er sensorstyrt og ikke lot seg aktivere manuelt under befaringen. Konsekvens er at funksjonen er ukjent og bør undersøkes under bruk av våtrommet.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum av metall og ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning under overskap med stikkontakter. Frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator plassert i overskap. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system, plast og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap med fordelerstammer til typen rør-i-rør-system, hovedstoppekraner til leiligheten, vannmåler og fordelerstammer til vannbåren varme til radiatorer. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg og gulvvarme på badet. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran

TG 1	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Ifølge eier tilfaller vedlikeholds- og utbedringskostnader knyttet til felles mekanisk ventilasjonsanlegg sameiet.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater av malte slette flater. Himlingsflater av malt betong og nedsenket himling med malt slett flate og downlights i gang. Slette innerdører. Garderobeskap på begge soverommene og lagringsplass ved innvendig bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

3.etasje

TG 1	3.etasje	På stue det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av synlig murverk.
Deler av fasaden har utfyllende felter med fasadeplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør med karmer/ramme av tre fra byggeår. Entrédør fra byggeår med brannklasse B30 og lydklasse 40dB.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger - Balkong

Utgang fra stue til nordvest-vendt balkong på 6m². Balkong av betong. Rekkverk av metall og plater. Rekkverkshøyden er på tilfeldig sted målt til 1,18 meter. Yttervegg av teglstein. Balkongen har utebelysning og stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i 2026.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Selger har ikke bodd i leiligheten og har ingen kjennskap til anlegget.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer og hovedbryter. Strømmåler og hovedsikkring er plassert ute i fellestavle ved svalgang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

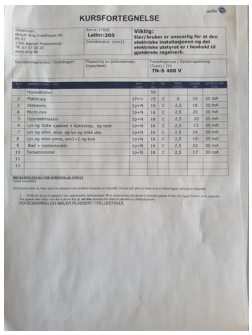
Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkkenet. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for havnivå.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

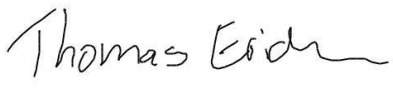
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97094272

Egenerklæring

Sørengkaia 75, 0194 OSLO

23 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sørengkaia 75	Sørengkaia 75	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP596639

Informasjon om selger

Selger

Tøsti, Young Sook

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43860840

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Young Sook Tøsti	**2026-04-23**

Identification

Young Sook Tøsti

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Young Sook Tøsti	23/04-2026 20:01:56	BankID OIDC High



INNKALLING 2026

Sørenga 2 sameie

Tirsdag 07.04.2026 kl. 18:00

DNT Bystua Sørenga

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sørenga 2 sameie

Møtet finner sted tirsdag 07.04.2026 kl. 18:00 i Bystua i DNT Friluftshuset på Sørenga.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sørenga 2 Sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Språklig korrektur av vedtektene

5.2 Uoverensstemmelse mellom vedtektsdokumenters punkt/paragraf 8.6

5.3 Mulig opprettelse av sak mot entreprenør pga. store feil og mangler fra sameiet ble bygget i 2012

5.4 Orienteringssak om ventilasjonsanlegget og om utbedring av vann- og råteskader

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

Styrets innstilling: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret ønsker å opprettholde det foreslåtte og budsjetterte styrehonoraret på 240.000 kr for siste styreperiode. Selv om styret har bestått av ett til to færre medlemmer enn tidligere, har ikke oppgavene vært færre eller mindre omfattende.

Til orientering vedtok styret etter siste årsmøte en fast prosentvis fordeling av styrehonoraret mellom styreleder og styremedlemmer. Fordelingen er 40 prosent til styreleder og 60 prosent fordelt på resten av medlemmene - en fordeling som er svært vanlig.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på 240.000 kroner for styreperioden 2025-2026 godkjennes.

Styrets innstilling: Styrehonorar på 240.000 kroner for styreperioden 2025-2026 godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Språklig korrektur av vedtektene

1. Vedtektene inneholder noen skrive- og tegnsettingsfeil som styret ønsker å rette opp uten at det endrer innholdet i teksten.

2. Vedtektene er ikke merket med paragraftegn – noe som anbefales brukt for struktur. Styret ønsker derfor å sette paragraftegn foran hvert punkt i vedtektene.

3. I vedtektene kalles sameiets høyeste organ "medlemsmøte" mens sameiet i praksis bruker betegnelsen "årsmøte". Styret ønsker å endre betegnelsen "medlemsmøte" til "årsmøte" alle steder i vedtektene der betegnelsen er brukt. Det gjelder først og fremst i punkt/paragraf åtte.

Til orientering krever endring av vedtektene, i henhold til vedtektenes punkt/paragraf 8.6 (4), to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet (årsmøtet).

Forslag til vedtak: 1. Styret får fullmakt til å korrigere skrive- og tegnsettingsfeil i vedtektene uten å
endre innholdet i teksten.

2. Det settes paragraftegn foran hvert punkt i vedtektene.

3. Betegnelsen "medlemsmøte" endres til "årsmøte" alle steder i vedtektene der
betegnelsen er brukt.

5.2 Uoverensstemmelse mellom vedtektsdokumenters punkt/ paragraf 8.6

Vedtektenes punkt/paragraf 8.6 er forskjellig i vedtektene som ligger på nettsiden, og dem som ligger på FDVweb selv om begge har 5. mai 2021 som dato for siste oppgradering. Styret vil finne ut hvilken versjon som er korrekt.

På FDV-web står følgende:
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.

Dersom det er denne versjonen som er riktig, foreslår styret å endre punkt/paragraf 8.6 (1) slik at eierne av næringsseksjonene får bare én stemmerett hver på linje med boligseksjonene. Styret ser ingen grunn til at næringsseksjonene skal ha en overvekt av stemmeretter i forhold til boligseksjonene.

Forslag til vedtak: Dersom vedtektene som står på FDVweb er korrekte, endres punkt/paragraf 8.6 (1) til følgende:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon og én stemme for hver næringsseksjon de eier.

5.3 Mulig opprettelse av sak mot entreprenør pga. store feil og mangler fra sameiet ble bygget i 2012

Sameiet har de siste årene blitt stadig mer preget av feil og mangler som ble gjort allerede da sameiet ble bygget i 2012. Disse er av en slik art at det ikke kunne forventes at de ble oppdaget innen den standardiserte/lovmessige femårs-fristen for reklamasjon. Likevel forårsaker de nå skader lenge før forventet levetid på materialer og installasjoner som ofte skal vare i 20-30 år.

Eksempler på nevnte feil og mangler er:
1. Lekkasjer og råteskader oppstår på terrasser og balkonger på grunn av
a) feil materialvalg -- blant annet er det brukt interiørpaneler på uteområder
b) paneler er montert for tett og med for lite lufting mot vegger og gulv
c) membraner rundt sluk og ved dører er for dårlige
2. Garasjegulvet mangler helning slik at det til tider oppstår stor vannansamling
3. En stor avtrekksvifte som er plassert i tilknytning til øvre garasje, mangler stor nok luke/tilgang for at vedlikehold og skifte av deler/motor i praksis kan skje. Det må derfor lages større hull i murveggen for å komme til motoren.
4. Sprinkleranlegget var ikke fullført/manglet en del i næringslokalet i nr. 67 slik at det ikke fungerte. (Dette er det allerede fullført en prosess og inngått forlik om, men informasjonen tas med for å illustrere alvorligheten og omfanget av feil og mangler som er gjort.)

Bustadoppføringslova § 30 handler om reklamasjonsfrist ved mangler på nyoppført bolig. Paragrafen fastslår at forbrukeren må reklamere innen en viss tid etter at en mangel er oppdaget (relativ reklamasjonsfrist).

I paragrafens fjerde ledd heter det:
Entreprenøren kan ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kommer av at entreprenøren eller noen entreprenøren svarer for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med heder og god tro elles.

Ved grov uaktsomhet eller uhederlig opptreden fra entreprenørens side, mister ikke kjøperen retten til å reklamere, selv om fristene i Bustadoppføringslova § 30 (både relativ og absolutt 5-årsfrist) er overskredet, ifølge Eiendomsrett.no. Dette er en snever unntaksregel som krever sterkt klanderverdig oppførsel fra entreprenøren. Hva er grov uaktsomhet? Det er et markant avvik fra forsvarlig handlemåte, som for eksempel å ignorere klare varsler, skjule kjente feil, eller ikke utvise nødvendig aktsomhet.

Fagpersoner fra diverse entreprenører som har vært på befaring i sameiet, har konkludert med at det er brukt feil/dårlige materialer og at det er foretatt feil monteringer. Sannsynligvis er det "tatt snarveier" og brukt billige/utilstrekkelige materialer og løsninger for å spare penger. Dette har gått ut over kvaliteten, og det må vi nå betale for med store og kostbare utbedringsprosjekter som ligger foran oss.

Utbygger som var Sørenga Utvikling KS, eksisterer ikke lenger, men entreprenøren/ byggefirmaet som satte opp byggene, Backe Prosjekt, gjør det. De hadde den gang også en eierandel på 16 prosent. Om de har noe i dag, er ukjent.

Styret ønsker å utrede sannsynligheten for å kunne vinne frem dersom sameiet stiller Backe Prosjekt til ansvar for feilene og manglene i sameiet gjennom en rettslig prosess. Vi vil gjøre en grundig og samvittighetsfull vurdering i et kostnads-/ nytteperspektiv til sameiets beste.

Styret ber om fullmakt til å iverksette en rettslig prosess mot Backe Prosjekt og/eller andre aktuelle entreprenører dersom vi finner det sannsynlig at vi vil vinne frem med saken uten at det koster uforholdsmessig mye dersom vi ikke vinner.

Vi legger frem denne saken med to alternative vedtaksforslag.

Forslag til vedtak:

a) Styret ber om fullmakt til å iverksette en rettslig prosess mot Backe Prosjekt og/eller andre aktuelle entreprenører dersom vi finner det sannsynlig at vi vil vinne frem med saken, og uten at det vil koste uforholdsmessig mye dersom vi ikke vinner.

b) Styret må vente til neste årsmøte og/eller innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom det ønsker å iverksette en rettslig prosess mot Backe Prosjekt og/eller andre aktuelle entreprenører angående skader forårsaket av feil og mangler fra sameiet ble bygget.

5.4 Orienteringssak om ventilasjonsanlegget og om utbedring av vann- og råteskader

Det har vært og er mye utfordringer med ventilasjonsanlegget - se årsberetningen og informasjonsskriv. Utredninger og tiltak er satt i gang og vil fortsette fremover. Styret vil informere fortløpende om status.

Det er behov for omfattende utbedringsarbeid i sameiet. Entreprenør er valgt, og arbeidet vil starte i april og pågå i flere omganger i årene fremover. Styret vil informere fortløpende om status.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Merete Vonen
Valgt fra 17.04.2024 – Valgt for 2 år – Stiller til gjenvalg

Styremedlem, Mylvaganam Satchi
Valgt fra 08.04.2025 - Valgt for 2 år - Ikke på valg

Styremedlem, Sandra Riedel
Valgt fra 08.04.2025 – Valgt for 2 år – Ikke på valg

Varamedlem, Mette Haugstveit
Valgt fra 08.04.2025 – Valgt for 1 år – Stiller til gjenvalg

Varamedlem, Naomi I. Røkkum
Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år – Stiller til gjenvalg

Dette betyr at årsmøtet skal velge styreleder for to år, ett eller to styremedlemmer for to år og ett til fem varamedlemmer for ett år hver.

6.1 Valg av styreleder

Merete Vonen stiller til gjenvalg som styreleder for to år.

Forslag til vedtak: Merete Vonen velges til styreleder for to år.

Styrets innstilling: Merete Vonen velges til styreleder for to år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Ifølge vedtektene skal styret bestå av to til fire medlemmer i tillegg til styreleder. Ingen av de nåværende styremedlemmene er på valg i år, men det kan velges ett eller to styremedlemmer til.

Nåværende styre finner det mest hensiktsmessig at styret totalt ikke består av flere enn fire medlemmer. Dette fordi det er enklere for alle å holde løpende kontakt med hverandre og å ha oversikt over hvem som gjør hva, jo færre personer styret består av. Det samme gjelder muligheten til å ha både faste møter og ekstra møter ved behov.

Styret er glad for å kunne informere om at Bjørn Utgård, som er seksjonseier i Sørengkaia 61, stiller som kandidat til verv som styremedlem. Han er utdannet sivilingeniør innen energi og miljø, og styret mener at han vil kunne bli en ressurs i styret for sameiet.

Forslag til vedtak: Bjørn Utgård velges til styremedlem for to år.

Styrets innstilling: Bjørn Utgård velges til styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ifølge vedtektene skal sameiet ha ett til fem varamedlemmer til styret. Hensikten med å ha varamedlemmer, er at de skal kunne avlaste styret ved behov og/eller tre inn i verv/roller som ordinære styremedlemmer dersom ett eller flere av de gjeldende styremedlemmene blir indisponert over kortere eller lengre tid.

Både Mette Haugstveit og Naomi I. Røkkum stiller til gjenvalg som varamedlemmer.

Dersom flere ønsker å stille til verv som varamedlem, er det velkomment.

Forslag til vedtak: Mette Haugstveit velges til varamedlem for ett år.

Naomi I. Røkkum velges til varamedlem for ett år.

Styrets innstilling: Mette Haugstveit velges til varamedlem for ett år.

Naomi I. Røkkum velges til varamedlem for ett år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**962 341**	**1 251 343**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 604 529	-293 483
Tilbakeføring av avskrivning	30 958	30 958
Endringer i andre langsiktige poster	-25 999	-26 477
B. Endring arbeidskapital	**1 609 487**	**-289 001**
C. Arbeidskapital	**2 571 829**	**962 341**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	5 092 921	3 793 141
Kortsiktiggjeld	-2 521 093	-2 830 800
C Arbeidskapital	**2 571 829**	**962 341**

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

Resultatregnskap 2025 Sørenga 2 sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 178 888	3 961 664	5 162 931	0
Leie forretningslokaler	1	95 000	105 097	140 000	0
Sum leieinntekt		**5 273 888**	**4 066 761**	**5 302 931**	**0**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	141 350	20 000	0	0
Diverse inntekt	4	113 280	110 676	110 676	0
Sum annen inntekt		**254 630**	**130 676**	**110 676**	**0**
Sum inntekt		**5 528 518**	**4 197 437**	**5 413 607**	**0**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	33 840	33 840	33 858	0
Styrehonorar	5	240 000	240 000	240 000	0
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	30 958	30 958	40 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		249 900	497 393	263 500	0
Kostnad eiendom/lokaler	7	699 537	668 425	784 500	0
Kommunale avgifter/renovasjon		482 260	359 166	480 000	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	41 075	72 370	30 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	7 593	126 655	16 600	0
Reparasjon og vedlikehold	10	966 887	1 284 521	1 775 000	0
Revisjonshonorar		10 753	9 726	10 300	0
Forretningsførerhonorar		188 630	189 380	189 400	0
Andre honorar	11	16 955	117 330	16 200	0
Kontorkostnad		17 240	10 332	20 500	0
TV/bredbånd		501 230	462 624	482 000	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		12 900	11 790	12 000	0
Kontingenter og gaver		2 000	0	0	0
Forsikringer		482 186	412 128	482 194	0
Andre kostnader	12	13 249	18 513	32 000	0
Sum kostnad		**3 997 191**	**4 545 150**	**4 908 052**	**0**
Driftsresultat		**1 531 327**	**-347 713**	**505 555**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		70 955	51 645	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	2 248	2 586	0	0
Netto finansposter		**-73 202**	**-54 231**	**0**	**0**
Årsresultat		**1 604 529**	**-293 483**	**505 555**	**0**
Overført sameiekapital		1 604 529	-293 483	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 604 529**	**-293 483**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sørenga 2 sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	3	69 714	43 715
Andre driftsmidler	6	131 570	162 527
Sum anleggsmidler		**201 284**	**206 243**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		34 694	19 774
Kundefordringer		5 193	0
Kostnader til avregning		1 919 547	1 904 406
Andre kortsiktige fordringer		40 778	0
Forskuddsbetalte kostnader		285 314	319 462
Innestående konsernkonto og bank		2 807 397	1 549 499
Sum omløpsmidler		**5 092 921**	**3 793 141**
SUM EIENDELER		**5 294 206**	**3 999 384**

Balanse 2025 Sørenga 2 sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 773 113	1 168 584
Sum opptjent egenkapital		**2 773 113**	**1 168 584**
Sum egenkapital	**13**	**2 773 113**	**1 168 584**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 831	18 125
Leverandørgjeld		248 850	528 071
A konto til avregning		2 113 888	2 113 888
Annen kortsiktig gjeld		139 523	170 716
Sum kortsiktig gjeld		**2 521 093**	**2 830 800**
Sum gjeld		**2 521 093**	**2 830 800**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 294 206**	**3 999 384**

Sted:_____ Dato:_____

Merete Vonen Styreleder	Mylvaganam Satchi Styremedlem	Sandra Riedel Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.
For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Informasjon om eiendommen
Sameiet består av 93 bolig- og 2 næringsseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 234 og bnr. 103.
Sameiet er forsikret i IF med polisenummer SP596639.9.1

Målingsbaserte utgifter.

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

Varmeregnskapet blir avregnet av Ista Norge pr 31.12 og fakturert sameierne påfølgende år.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 928 148	3 728 208
3606 Leie lokale Usbl Boservice	96 000	96 000
3609 Felleskostnader garasje	85 800	85 800
3618 Strøm el-bil	51 340	34 606
3690 Leie kajakkplass	17 600	17 050
3605 Akonto næring	95 000	105 097
Sum	**5 273 888**	**4 066 761**

Note 2 - Tilskudd

Sameiet har mottatt tilskudd for energioptimaliserende tiltak fra Enova på kr 141 350.

Note 3 - Andeler i driftssameie

Sameiet har andel i Sørenga Driftssameie.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Leie basestasjon	113 280	110 676
Sum	**113 280**	**110 676**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	33 840	33 840
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	240 000	240 000
Sum	**273 840**	**273 840**

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Varige driftsmidler

	Utemøbler	Ladeanlegg for elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	80 603	309 576
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	80 603	309 576
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	80 603	178 006
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	131 570
Årets avskrivninger :	0	30 958
Anskaffelsesår :	2013	2020
Antatt levetid i år :	5	10

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	234 425	226 944
6341 Brannalarm	3 131	17
6360 Annet renhold	81 691	47 076
6361 Fast renhold	213 147	194 740
6364 Matteleie	11 408	16 689
6391 Snømåking/strøing/feiing	44 384	38 474
6392 Containerleie/avfallshåndtering	17 767	17 559
6393 Blomster	4 725	10 061
6398 Felleskostnader driftssameie	88 860	116 867
Sum	**699 537**	**668 425**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	2 032
6420 Lisens Bevar HMS/Vedlikehold, Everyday	41 075	70 338
Sum	**41 075**	**72 370**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	6 386	0
6525 IT utstyr	0	5 990
6530 Kostnader kajakkrom	0	26 367
6540 Inventar	0	52 391
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 520
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 208	30 055
6552 Driftsmateriell	0	9 333
Sum	**7 593**	**126 655**

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	240 781	44 705
6602 Vedlikehold VVS	50 123	183 557
6603 Vedlikehold elektro	5 678	22 950
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	15 284	31 208
6610 Andre vaktmestertjenester	0	5 853
6611 Vedlikehold heiser	84 700	329 751
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/fellesområder	129 003	125 584
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	91 269	89 738
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	9 423	183 746
6630 Egenandel forsikring	45 000	15 000
6644 Fasade/balkonger	194 423	1 295
6648 Vedlikehold dører og porter	7 998	99 918
6663 Vedlikehold ventilasjon	93 204	149 970
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	1 248
Sum	**966 887**	**1 284 521**

Note 11 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	0	53 405
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 875	871
6720 Juridisk honorar	0	21 664
6730 Teknisk honorar	15 080	26 390
6750 Vakthold	0	15 000
Sum	**16 955**	**117 330**

Note 12 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	4 049	10 238
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 500	1 500
7770 Betalingskostnader	1 328	1 082
7772 Omkostninger inkasso	3 488	0
7773 Omkostninger innkreving	2 890	5 693
7795 Tap på fordringer/avregninger	-6	1
Sum	**13 249**	**18 513**

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 168 584	1 604 529	2 773 113
Sum opptjent egenkapital	**1 168 584**	**1 604 529**	**2 773 113**
Sum egenkapital	**1 168 584**	**1 604 529**	**2 773 113**

Resultat og balanse med noter for Sørenga 2 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sørenga 2 sameie

Styreleder	Merete Vonen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Mylvaganam Satchi (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Sandra Riedel (sign.)	17.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sørenga 2 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørenga 2 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 9QSJJ-ERIL6-F25QS-POXGA-LQ2MR-D5693

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9QSJJ-ERIL6-F25QS-POXGA-LQ2MR-D5693

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: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-19 09:37:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9QSJJ-ERIL6-F25QS-POXGA-LQ2MR-DS693

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Sørenga 2 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Merete Vonen
Styremedlem, Mylvaganam Satchi
Styremedlem, Sandra Riedel
Varamedlem, Mette Solberg Haugstveit
Varamedlem, Naomi I. Røkkum

Styret i Sørenga 2 sameie består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sørenga 2 Sameie er et eierseksjonssameie.

Sameiet 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 2 Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 998853591

Sameiet består av 93 boligseksjoner og to næringsseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sørenga 2 Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP596639.

Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sørenga 2 Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført blant andre følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Utredning og planlegging av vedlikeholds- og utbedringsbehov og -tiltak
- Kontroll og vedlikehold av heiser
- Kontroll og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Kontroll og vedlikehold av brannvarslingssystem
- Kontroll og vedlikehold av dører og porter
- Rydding og rengjøring av fellesarealer og gårdsrom

- Utgitt informasjon til seksjonseiere og beboere

Styrets arbeid

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2026

Sørenga 2 Sameie – Årsmøte 2026 – Sak 3

Årsmelding 2025–2026

Generelt har styrearbeidet vært preget av godt samarbeid mellom styremedlemmene. Alle stiller opp på alle befaringer og møter med leverandører når vi har anledning. Vi tilstreber å bidra til et godt bomiljø der vedlikehold og daglig drift blir ivaretatt på en måte som opprettholder verdiene og standarden over tid på en best mulig og mest mulig økonomisk forsvarlig måte.

1. **Sameiets økonomi**
   Etter at fellesutgiftene ble økt for å bygge opp økonomisk reserve for nødvendige utbedringer, er økonomien i sameiet svært god. For å opprettholde et godt økonomisk handlingsrom etterhvert som sameiet blir eldre og trenger stadig flere utbedringer, har styret besluttet at fellesutgiftene skal justeres automatisk med konsumprisindeksen hvert år. Det gir forutsigbarhet for sameierne og vil normalt gi en årlig økning fra to til fire prosent. Ved behov kan fellesutgiftene allikevel måtte økes ekstraordinært i tillegg.

2. **Lekkasjesaken i 6. og 7. etasje i nr. 67**
   Omsider ble årsaken til lekkasjen funnet og skadene ble utbedret i august.

3. **Råte- og lekkasjesakene på terrasser, balkonger og den felles takterrassen**
   - Styret har gjennomført diverse befaringer i flere seksjoner og på felles og private takterrasser med tre forskjellige entreprenører.
   - Etter anbudsprosess er entreprenør valgt: Rego Bygg AS.
   - Forarbeid/prosess er iverksatt for å komme i gang med utbedringsarbeid i april 2026.
   - Blant annet er det søkt om tillatelse til å sperre fortau for nødvendig bruk av stillaser.
   - Leiligheten med lekkasje skal tas først. Deretter tas resten av seksjonene og sameiets felles takterrasse i nr. 61 suksessivt.
   - Over tid skal alle loggiaer og terrasser i alle bygg utbedres.

4. **Ventilasjonsanlegget**
   - På grunn av diverse problemer har ventilasjonsanlegget vært en gjenganger for styrets oppmerksomhet og arbeid gjennom året.
   - Diverse befaringer i boligseksjoner, næringsseksjoner, bodområder, garasje og tekniske rom er gjennomført for å få oversikt og innsikt – bl.a. ved å se på tegninger og sammenstille med fysiske observasjoner.

- Dessverre har det vært rot/forsinkelser med både oppfølging av henvendelser og fakturering fra vedlikeholdsfirmaets side bl.a. pga. skifte av administrasjonssystem hos leverandør.
- Styret har fulgt dette opp og har avholdt møte med leverandøren for reforhandling av samarbeidsavtalen.

5. **To veggplater er skiftet på vegg ved kanalen**
   Nok en plate er skadet etter dette. Den skal skiftes etter påske

6. **Fasadevask**
   Leverandør ble valgt og fasadevasken gjennomført i midten av juli.

7. **Avfallscontainere**
   Som vanlig var det satt ut avfallscontainere som ble stående i noen dager i fjor vår. Det gir alle en kjærkommen mulighet til å kvitte seg med alt fra små og store møbler og ting til elektrisk avfall, rett utenfor sameiets vegger.

8. **Ringetablåer**
   - Etter at fleire opplevde problemer med ringeklokkene, ble det byttet ringetablå i nr. 67 i november.
   - Det ble også byttet løsning for visning av navn i både nr. 67 og 75.

9. **Plantekassene i fasadene**
   Styret har utredet diverse alternativer rundt innhold i plantekassene som er en del av sameiets fasader, og har tatt følgende beslutning:
   Hver enkelt som har plantekasse som en del av sin seksjon, får gjøre hva de vil med innholdet i den – altså om de ønsker å ha noe i den, og i tilfelle hva, eller ikke ha noe i den. Uansett hva som velges, er det et krav at kassene/fasadene ser ryddige ut og ikke er overgrodd av ugress.

10. **Beplantning og forskjønning av gårdsrommet**
    Satchi sto som vanlig for beplantning i pottene og forskjønning av gårdsrommet.

11. **Garasjevask**
    Garasjevask ble gjennomført om våren som vanlig.

12. **Sykkelboder**
    Sykkelbodene ble vasket og flere eierløse sykler ble fjernet.

13. **Innbruddsforsøk i teknisk rom**
    Reparasjon ble besørget.

14. **Defekt garasjeport**
    Reparasjon av døra ved siden av garasjeporten ble bestilt av beboer/tidligere styremedlem og fulgt opp av styret.

15. **Løpende/daglig befaringer og kontroll**
    Som vanlig har styret stått for løpende oppfølging og kontroll av sameiets fellesarealer og aktivt gjennomført og bidratt til og/eller bestilt vedlikehold og utskiftninger/reparasjoner ved behov.

16. **Utgifter til fjernvarme og strøm**
    Det ble bestilt Norgespris på alt energiforbruk.

17. **Budsjett og regnskapsarbeid**
    Styret har brukt svært mye tid på budsjettarbeid for 2026 og omfattende kontroll og korrigering av regnskapet for 2025. Forhåpentligvis vil denne innsatsen gjøre arbeidet med regnskap og budsjett enklere fremover.

18. **Vaktmesteravtalen**
    Vaktmesteravtalen er reforhandlet, og styret venter på nytt utkast som kommer like over påske. Blant annet skal Usbl Boservice raskere suge opp vann i garasjen ved behov.

19. **Forretningsføreravtalen**
    Forretningsføreravtalen skal reforhandles like over påske.

20. **Gartneravtalen**
    Gartneravtalen er gjennomgått, og ny leverandør er valgt. Valget falt på Lien Trepleie & Utemiljø AS som styret ser frem til å samarbeide med.

21. **Rørleggeravtale**
    Sameiet er for tiden uten avtale med en fast leverandør av rørleggertjenester og vurderer å sette i gang en prosess for eventuelt å få det.

22. **Sameiets næringslokaler**
    Vi har hatt utstrakt kontakt med Carucel som eier de to næringslokalene i sameiet angående diverse spørsmål. Det gjelder blant annet:
    - Carucels ønske om tilganger til byggene og tekniske rom for deres driftsselskap Akto Eiendom.
    - Lekkasje fra kjøleaggregatene som har forårsaket stor vannansamling der de er plassert, under tverrslaget mellom Sørenga 1 og Sørenga 2 Sameie. Dette har

ført til store problemer også i/for en del private boder som er plassert samme sted.

- Oppussing av næringslokalene i Sørengkaia 69 som ligger under Sørengkaia 67 og henstilling om at ventilasjon og avtrekk i forbindelse med fremtidig matlaging må bli god nok

23. Avregning av strøm fra ISTA

Etter anmodning fra ISTA ble det gjennomført befaring i flere av boligseksjonene og begge næringslokalene, og styreleder var med på hele runden. Enkelte målere måtte skiftes, og styret har fulgt opp forhold rundt a-konto-beregningene og jobber videre med saken.

24. Informasjonsbrev

Det er publisert fire informasjonsbrev i perioden. Målet er å få til seks informasjonsskriv i året.

Oslo, 30.03.26

Styret Sørenga 2 Sameie

Sandra Riedel, Mylvaganam Satchi og Merete Vonen,
hhv. styremedlem, styremedlem og styreleder

Fra sameiets nettside: 8.6 Stemmerett og fullmakt

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum eller omvendt,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Vedtektene: Fra FDVweb: 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.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 07.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sørenga 2 sameie tirsdag 07.04.2026 kl. 18:00 - DNT Bystua Sørenga.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Danne Petersson

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

Styret skal vurdere avd.regnskap og vedlikeholdskonto.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Beboere påpeker manglende informasjon fra styret, som møtereferat og økonomi.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret ønsker å opprettholde det foreslåtte og budsjetterte styrehonoraret på 240.000 kr for siste styreperiode. Selv om styret har bestått av ett til to færre medlemmer enn tidligere, har ikke oppgavene vært færre eller mindre omfattende.

Til orientering vedtok styret etter siste årsmøte en fast prosentvis fordeling av styrehonoraret mellom styreleder og styremedlemmer. Fordelingen er 40 prosent til styreleder og 60 prosent fordelt på resten av medlemmene - en fordeling som er svært vanlig.

Benkeforslag 200 000,-.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 240 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Språklig korrektur av vedtektene

1. Vedtektene inneholder noen skrive- og tegnsettingsfeil som styret ønsker å rette opp uten at det endrer innholdet i teksten.

2. Vedtektene er ikke merket med paragraftegn – noe som anbefales brukt for struktur. Styret ønsker derfor å sette paragraftegn foran hvert punkt i vedtektene.

3. I vedtektene kalles sameiets høyeste organ "medlemsmøte" mens sameiet i praksis bruker betegnelsen "årsmøte". Styret ønsker å endre betegnelsen "medlemsmøte" til "årsmøte" alle steder i vedtektene der betegnelsen er brukt. Det gjelder først og fremst i punkt/paragraf åtte.

Til orientering krever endring av vedtektene, i henhold til vedtektenes punkt/paragraf 8.6 (4), to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet (årsmøtet).

Vedtak:
Saken ble trukket.

5.2

Uoverensstemmelse mellom vedtektsdokumenters punkt/paragraf 8.6

Vedtektenes punkt/paragraf 8.6 er forskjellig i vedtektene som ligger på nettsiden, og dem som ligger på FDVweb selv om begge har 5. mai 2021 som dato for siste oppgradering. Styret vil finne ut hvilken versjon som er korrekt.

På FDV-web står følgende:
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.

Dersom det er denne versjonen som er riktig, foreslår styret å endre punkt/paragraf 8.6 (1) slik at eierne av næringsseksjonene får bare én stemmerett hver på linje med boligseksjonene. Styret ser ingen grunn til at næringsseksjonene skal ha en overvekt av stemmeretter i forhold til boligseksjonene.

Vedtak:
Saken ble trukket.

Dersom vedtektene som står på FDVweb er korrekte, endres punkt/paragraf 8.6 (1) til følgende:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon og én stemme for hver næringsseksjon de eier.

5.3 Mulig opprettelse av sak mot entreprenør pga. store feil og mangler fra sameiet ble bygget i 2012

Sameiet har de siste årene blitt stadig mer preget av feil og mangler som ble gjort allerede da sameiet ble bygget i 2012. Disse er av en slik art at det ikke kunne forventes at de ble oppdaget innen den standardiserte/lovmessige femårs-fristen for reklamasjon. Likevel forårsaker de nå skader lenge før forventet levetid på materialer og installasjoner som ofte skal vare i 20-30 år.

Eksempler på nevnte feil og mangler er:
1. Lekkasjer og råteskader oppstår på terrasser og balkonger på grunn av
a) feil materialvalg -- blant annet er det brukt interiørpaneler på uteområder
b) paneler er montert for tett og med for lite lufting mot vegger og gulv
c) membraner rundt sluk og ved dører er for dårlige
2. Garasjegulvet mangler helning slik at det til tider oppstår stor vannansamling
3. En stor avtrekksvifte som er plassert i tilknytning til øvre garasje, mangler stor nok luke/tilgang for at vedlikehold og skifte av deler/motor i praksis kan skje. Det må derfor lages større hull i murveggen for å komme til motoren.
4. Sprinkleranlegget var ikke fullført/manglet en del i næringslokalet i nr. 67 slik at det ikke fungerte. (Dette er det allerede fullført en prosess og inngått forlik om, men informasjonen tas med for å illustrere alvorligheten og omfanget av feil og mangler som er gjort.)

Bustadoppføringslova § 30 handler om reklamasjonsfrist ved mangler på nyoppført bolig. Paragrafen fastslår at forbrukeren må reklamere innen en viss tid etter at en mangel er oppdaget (relativ reklamasjonsfrist).

I paragrafens fjerde ledd heter det:
Entreprenøren kan ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kommer av at entreprenøren eller noen entreprenøren svarer for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med heder og god tro elles.

Ved grov uaktsomhet eller uhederlig opptreden fra entreprenørens side, mister ikke kjøperen retten til å reklamere, selv om fristene i Bustadoppføringslova § 30 (både relativ og absolutt 5-årsfrist) er overskredet, ifølge Eiendomsrett.no. Dette er en snever unntaksregel som krever sterkt klanderverdig oppførsel fra entreprenøren.
Hva er grov uaktsomhet? Det er et markant avvik fra forsvarlig handlemåte, som for eksempel å ignorere klare varsler, skjule kjente feil, eller ikke utvise nødvendig aktsomhet.

Fagpersoner fra diverse entreprenører som har vært på befaring i sameiet, har konkludert med at det er brukt feil/dårlige materialer og at det er foretatt feil monteringer. Sannsynligvis er det "tatt snarveier" og brukt billige/utilstrekkelige materialer og løsninger for å spare penger. Dette har gått ut over kvaliteten, og det må vi nå betale for med store og kostbare utbedringsprosjekter som ligger foran oss.

Utbygger som var Sørenga Utvikling KS, eksisterer ikke lenger, men entreprenøren/ byggefirmaet som satte opp byggene, Backe Prosjekt, gjør det. De hadde den gang også en eierandel på 16 prosent. Om de har noe i dag, er ukjent.

Styret ønsker å utrede sannsynligheten for å kunne vinne frem dersom sameiet stiller Backe Prosjekt til ansvar for feilene og manglene i sameiet gjennom en rettslig prosess. Vi vil gjøre en grundig og samvittighetsfull vurdering i et kostnads-/nytteperspektiv til sameiets beste.

Styret ber om fullmakt til å iverksette en rettslig prosess mot Backe Prosjekt og/eller andre aktuelle entreprenører dersom vi finner det sannsynlig at vi vil vinne frem med saken uten at det koster uforholdsmessig mye dersom vi ikke vinner.

Vi legger frem denne saken med to alternative vedtaksforslag.

Forslag til vedtak:

a) Styret ber om fullmakt til å iverksette en rettslig prosess mot Backe Prosjekt og/eller andre aktuelle entreprenører dersom vi finner det sannsynlig at vi vil vinne frem med saken, og uten at det vil koste uforholdsmessig mye dersom vi ikke vinner.

b) Styret må vente til neste årsmøte og/eller innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom det ønsker å iverksette en rettslig prosess mot Backe Prosjekt og/eller andre aktuelle entreprenører angående skader forårsaket av feil og mangler fra sameiet ble bygget.

Vedtak:
Forslaget B, ble enstemmig vedtatt.

b) Styret må vente til neste årsmøte og/eller innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom det ønsker å iverksette en rettslig prosess mot Backe Prosjekt og/eller andre aktuelle entreprenører angående skader forårsaket av feil og mangler fra sameiet ble bygget.

5.4 Orienteringssak om ventilasjonsanlegget og om utbedring av vann- og råteskader

Det har vært og er mye utfordringer med ventilasjonsanlegget - se årsberetningen og informasjonsskriv. Utredninger og tiltak er satt i gang og vil fortsette fremover. Styret vil informere fortløpende om status.

Det er behov for omfattende utbedringsarbeid i sameiet. Entreprenør er valgt, og arbeidet

vil starte i april og pågå i flere omganger i årene fremover. Styret vil informere fortløpende om status.

Vedtak:
Orienteringsaken be tatt opp på beboermøte etter årsmøte var avholdt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Merete Vonen stiller til gjenvalg som styreleder for to år.

Danne Petersson melde seg til valg som styreleder under årsmøte.

Vedtak:
Valgt ble: Danne Petersson for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Ifølge vedtektene skal styret bestå av to til fire medlemmer i tillegg til styreleder. Ingen av de nåværende styremedlemmene er på valg i år, men det kan velges ett eller to styremedlemmer til.

Nåværende styre finner det mest hensiktsmessig at styret totalt ikke består av flere enn fire medlemmer. Dette fordi det er enklere for alle å holde løpende kontakt med hverandre og å ha oversikt over hvem som gjør hva, jo færre personer styret består av. Det samme gjelder muligheten til å ha både faste møter og ekstra møter ved behov.

Styret er glad for å kunne informere om at Bjørn Utgård, som er seksjonseier i Sørengkaia 61, stiller som kandidat til verv som styremedlem. Han er utdannet sivilingeniør innen energi og miljø, og styret mener at han vil kunne bli en ressurs i styret for sameiet.

Rolf H. Hojem meldte seg til valg som styremedlem under årsmøte.

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Utgård for 2 år.

Valgt ble: Rolf H. Hojem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ifølge vedtektene skal sameiet ha ett til fem varamedlemmer til styret. Hensikten med å ha varamedlemmer, er at de skal kunne avlaste styret ved behov og/eller tre inn i verv/ roller som ordinære styremedlemmer dersom ett eller flere av de gjeldende styremedlemmene blir indisponert over kortere eller lengre tid.

Både Mette Haugstveit og Naomi I. Røkkum stiller til gjenvalg som varamedlemmer.

Dersom flere ønsker å stille til verv som varamedlem, er det velkomment.

Vedtak:
Valgt ble: Mette Haugstveit for 1 år.

Valgt ble: Naomi I. Røkkum for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Danne Petersson

---	---
Møteleder	Protokollvitne



INNKALLING 2026

Sørenga 2 sameie

Mandag 04.05.2026 kl. 20:00

Bystua på Sørenga (DNT-lokalene)

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sørenga 2 sameie

Møtet finner sted mandag 04.05.2026 kl. 20:00 - Bystua på Sørenga (DNT-lokalene)

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 Saker til behandling

2.1 Rehabilitering av loggiaer og takterrasser – Sørengkaia 61, 67, 73 og 75

2.2 Forslag fra styret om førtidig nedbetaling av sameiets felleslån.

Saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Saker til behandling

2.1 Rehabilitering av loggiaer og takterrasser – Sørengkaia 61, 67, 73 og 75

1. Bakgrunn og historikk

Styret har over tid avdekket alvorlige mangler ved sameiets fasader i tre, spesielt på loggiaer og bodbygg på takterrasser. En teknisk tilstandsrapport fra Usbl Prosjekt (mars 2025 - vedlagt) bekrefter et omfattende behov for utbedring.

Hovedfunnene i rapporten viser at skadene skyldes en kombinasjon av flere kritiske faktorer:

- **Feil bruk av materialer:** Det er benyttet 13 mm tykk kledning, mens Sintef anbefaler minimum 19 mm for slike fasader. Panelet har en profil (not og fjær med fals) som er uegnet for liggende kledning, noe som fører til at vann blir liggende i skjøtene.
- **Mangelfull overflatebehandling:** Kledningen fremstår som ubehandlet ved montasje, uten nødvendig grunning før maling. Dette har ført til betydelig malingsavflassing og bobling.
- **Konstruksjonsfeil og manglende lufting:** Det er påvist dårlige beslagsløsninger som leder vann inn i konstruksjonen i stedet for ut. Luftespaltene er flere steder tette fordi vindsperreduken buler, eller fordi kledningen er ført helt ned til terrassegulvet uten åpning for lufting.
- **Råte og lekkasjer:** Det er påvist omfattende råteskader i alle bygg. Det er i dag en pågående lekkasjesak i Sørengkaia 61, og rapporten vurderer at det er stor risiko for nye lekkasjer i samtlige bygg dersom tiltak ikke iverksettes.

2. Anbudsprosess og leverandørvalg

Styret har vært i kontakt med fire ulike leverandører. To av disse leverte fullstendige tilbud på prosjektets første trinn, hvor det ene tilbudet lå ca. 25 % lavere i pris enn det andre.

Etter en grundig evaluering av referanser, offentlig tilgjengelige regnskap og teknisk løsning, har styret valgt å gå i sluttforhandlinger med **Rego Bygg AS**. Undersøkelser viser at arbeid må utføres på alle bygg, og styret er overbevist om at vi oppnår den beste totaløkonomien ved å gjennomføre rehabiliteringen som ett samlet, helhetlig prosjekt.

3. Gjennomføring og fremdriftsplan

Fremdriftsplan er vedlagt. Prosjektet vil gå over to år (2026–2027). **Sørengkaia 61 prioriteres først** på grunn av den pågående lekkasjesaken.

For å holde kostnadene nede, er vi avhengige av følgende:

- **Tilgang:** Alle berørte seksjonseiere må gi arbeidsfolk tilgang gjennom leiligheten i 2–4 dager. Dersom vi må benytte alternative tilkomstmetoder (stillas/lift utenfra overalt), vil kostnadene øke med minimum 1 million kroner.
- **Rigg:** Det vil bli lagt til rette for at entreprenøren kan parkere på gårdsplassen under arbeidsperioden.

4. Kostnadsfordeling

Styrets forslag følger eierseksjonsloven og vanlig praksis for vedlikehold av bygningsmassen:

- **Felleskostnader:** Alt arbeid knyttet til det tekniske (membran, tettesjikt, beslag, kledning og rigg) dekkes av fellesskapet etter sameiebrøk.
- **Seksjonseiers ansvar:** Det eneste som **ikke** går på felleskostnadene er selve terrassebordene/tredekket knyttet til den eksklusive bruken.
- Styret anslår en kostnad på ca. kr 1 500,- per m² for standard terrassebord (endelig pris bekreftes av Rego Bygg).
- Hver enkelt sameier kan velge kompositt mot et pristillegg.

5. Finansiering og IN-ordning

Prosjektet finansieres delvis ved bruk av sameiets oppsparte midler, men vil i hovedsak bli lånefinansiert gjennom felleslån.

- **Låneramme:** Styret gis fullmakt til å etablere et felles lån med en øvre ramme på inntil kr 17 000 000. Låneopptaket tilpasses prosjektets fremdrift og likviditetsbehov.
- **IN-ordning:** Det etableres en individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) som gir den enkelte seksjonseier rett til å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, i samsvar med långivers vilkår

Vedlagt er info om IN - Førtidig nedbetaling av sameiets felleslån.

Vedlagt er orientering for Felleskostnadkonsekvens per måned/seksjon for låneopptak opp til ramme på 17 000 000 kr. Lånekostnad inkludert avdrag og renter er estimert ca 14kr/kvm/mån.

Forslag til vedtak: **Vedtaksforslag:**

1. Årsmøtet godkjenner gjennomføring av rehabilitering av loggiaer og takterrasser ved Sørengkaia 61, 67, 73 og 75, med en samlet kostnadsramme på inntil kr 17 000 000 inkl. mva.
2. Kostnader knyttet til felles bygningsmessige arbeider, herunder membran, tettesjikt, beslag, fasadekledning og rigg, dekkes av sameiet som felleskostnader i henhold til sameiebrøken.
3. Kostnader knyttet til terrassebord/dekke og øvrige overflater på arealer underlagt eksklusiv bruksrett, bæres av den enkelte seksjonseier.
4. Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med entreprenør, gjennomføre prosjektet innenfor vedtatt kostnadsramme, samt oppta lån på vegne av sameiet med en øvre ramme på inntil kr 17 000 000, inkludert etablering av IN-ordning (Førtidig Nedbetaling)

Styrets innstilling: **Styrets innstilling og vedtaksforslag**

Styret mener det er avgjørende å ha en tilstrekkelig ramme for å sikre god utførelse og stoppe videre skadeutvikling.

2.2

Forslag fra styret om førtidig nedbetaling av sameiets felleslån.

Ref. beskrivelse og info i sak 2.1 punkt 5 "Finansiering og IN-ordning".

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar førtidig nedbetaling av sameiets felleslån.

Styrets innstilling: Det åpnes for førtidig nedbetaling av sameiets felleslån. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av sameiet. Ordningen medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av avtalen.

Rapport
Teknisk befaring

Dok.nr. 5-350

Boligselskap	Sørenga 2 sameie	
Befaring av	Skadevurdering av fasader	
Dato og sted	25.10.24	Sørengkaia 61 og 75
Utført av	Usbl prosjekt v/Erik Udnæs	

Deltagere og rapportmottagere:

Firma / funksjon	Navn	Til stede	Rapport sendes	Fax / E-postadresse
Styreleder	Jan Gunnar Fjeldberg	X	X	Jan.gunnar@fjeldberg.org
Usbl prosjekt	Halvor Mohagen	X		
Usbl prosjekt	Tor Atle Skramdal	X		
Usbl prosjekt	Erik Udnæs			

Prosjektnr.	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Dato
1040556	Erik Udnæs	Tor Atle Skramdal	Lasse Handegård	19.03.2025

Innledning

Styret i Sørenga 2 sameie har registrert flere skader på panelte fasader på bodbygg på takterrasser og loggia. Sørenga 2 sameie har rekvirert Usbl Prosjekt for befaring av fasader. Boligselskapet ønsker å få frem tilstand på fasader, årsak og hva som bør prioriteres/gjøres.

Befaring

Det ble foretatt befaring den 25.10.2024 i Sørengakaia 61 og 75. Sameiet har valgt ut lokasjoner for inspeksjon.
Befaringen ble utført av Halvor Mohagen og Tor Atle Skramdal fra Usbl prosjekt og Jan Gunnar Fjeldberg fra Sørenga 2 sameie. Befaringen er utført som en visuell inspeksjon uten nevneverdige fysiske inngrep i bygget. Fotodokumentasjon fra befaringen følger rapporten.

Sørenga 2 Sameie består av 4 bygninger med 5-7 etasjer. Det er totalt 95 seksjoner i sameiet, hvorav 2 er regulert til næringsformål og 93 er regulert til boligformål. Sameiet har adresser Sørengkaia 61, 67, 73, 75 og 79. Bygningene ble oppført i 2011-2012 og ferdigattest i 2014. Eiendommen har gnr 234 og bnr 103 i Oslo kommune.

Bygningene er oppført med bærende konstruksjoner og dekker i betong. Byggenes hovedfasader er utført som fasadekledning i murt tegl. Utfyllende inntrukne fasader i 1. og 2. etasje har sementbaserte plater med mekanisk innfesting i front av plate. Utfyllende fasader på terrasser/balkonger, på innside av loggia og bodbygg på takterrasse er utført med overflatebehandlet liggende kledning.

Observasjoner

<u>Bodbygg på takterrasse – Sørengkaia 75</u>:
Ved befaring manglet et beslag på bodbygg på takterrasse. Det antas at øvrige fasader og loggia er oppført på tilsvarende måte som observert.
Fasader er utført med 13mm liggende panel med not og fjær. Panel synes å være utlektet med 23mm lekt over vindsperreduk. Panel er overflatebehandlet med maling eller dekkbeis. Det er montert takfotbeslag og overgangsbeslag mellom fasader og terrasse. Det er registrert malingsbobling/avflassing i stort omfang og råteskader.

<u>Loggia:</u>
Det antas at oppbygningen er tilsvarende som ovennevnte bygg på takterrasse. Loggia har tilsvarende skader i overflatebehandling og råteskader.

<u>Terrasser:</u>
Takterrasser er opplyst etablert med kebony terrassebord dimensjoner antatt 28X120 på bjelkelag, hvor dimensjon er uvisst. Det er allerede foretatt flere enkeltvise utskiftinger av terrassebord.

<u>Pergola:</u>
Pergola er utført som 48X198 mm sannsynlig overflatebehandlet med beis. Pergola fremstår uttørket og slitt og har behov for vask og overflatebehandling.

<u>Teglfasader:</u>
Teglfasader har tydelig mose og algevekst.

Vurdering av årsaksforhold

Det ble under befaring registrert generelt dårlig tilstand på de fleste fasader i tre, men fasader som står spesielt værekseponert har betydelige skader. Mye av kledninger bærer preg av malingsavflassing og betydelige råteskader.
Det er oppgitt at det stedvis tidligere er utført reklamasjonsarbeider i form av avbøtende tiltak på skadede fasader ved hjelp av ny overflatebehandling, samt montering av luftespalter. Tiltakene synes ikke å ha hatt nevneverdig virkning.

Det er flere årsaker til at skader har oppstått. Disse kan både enkeltvis og sammensatt være årsak til det omfattende skadeomfanget:

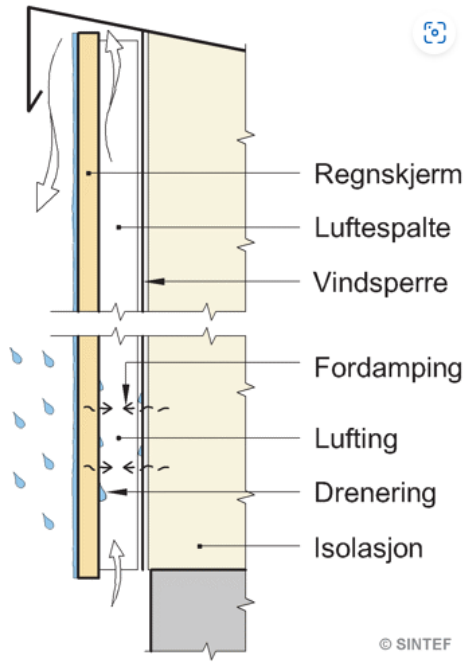
- Materialer: Det er benyttet kledningstype med not og fjær, som normalt sett best er egnet som stående kledning. Det ser også ut til at falsen mellom kledningsbord er 90°, som ikke er anbefalt at benyttes for liggende kledninger. Kledningen er kun 13 mm tykk, hvor Sintef byggforsk anbefaler en minimumstykkelse på 19 mm. Kledningsbordene har spor på baksiden for å motvirke kuving, som normalt benyttes på innvendig kledning. Vi har ikke hatt tilgang til produktdatablad for kledningstypen, og kjenner ikke til om produktet som er benyttet er godkjent for formålet. På bakgrunn av summen av overliggende kommentarer til materialene, mener vi at det sterkt bør vurderes å endre til annen type kledning ved utbedring.

- Overflatebehandling: Kledningen synes å være ubehandlet ved montasje og det er manglende grunning før maling/dekkbeis er påført. God kvalitet på overflatebehandlingen og grunning er vesentlig for å hindre inntrenging av fukt ved f.eks. slagregn.

- Lufting: Det er registrert enkelte dårlige detaljer som vil kunne gi utilstrekkelig lufting av kledning. Ved befaring ble det målt en luftespalte bak panel på 23mm. 23mm utlekting er ikke en unormal dimensjon for utlekting av liggende kledning, men dimensjonen ved denne dimensjonen må det påsees å strekke vindsperreduk skikkelig eller benytte vindsperrer i plateform. Ved bruk av vindsperreduk som benyttet på Sørenga er det utfordrende ved montering å få strukket denne tilstrekkelig. Duken vil ofte bule og folde seg noe og redusere luftespalten. I ytterste konsekvens vil spalten tettes helt og hindre både lufting og nødvendig fordamping. Avstand på utstikkende fasadedetaljer virker å være for liten til at det er lufting rundt disse feltene. Kledning på logiaen er utført uten lufteåpning i bunn. Kledningen er på terrassene ført helt ned til terrassebordene, og det vites ikke hvordan luftingen er bak denne kledningen.

- Utforming av kledning: Det er registrert flere detaljer med utformingen av trekledningen som vi anser som uheldige. Kledningen er på terrassene ført helt ned til terrassebordene, som medfører at kledningen er utsatt for unødvendig regnsprut og belastning fra snø og is. Detaljer rundt beslagsløsninger, nedløpsrør etc. er utført uten avstand til eksponert endeved. Avstand på utstikkende fasadedetaljer virker å være for liten, slik at vann kan dryppe av og at det muliggjør overflatebehandling av endeved.

- Beslagsløsninger: ved befaring ble det observert montert gavlbeslag i overgang tak/vegg og overgangsbeslag mellom terrasse og vegg. Overgangsbeslag mellom terrasse og vegg synes å være tett og hindre tilførsel av luft bak kledningen. Tidligere utførte reklamasjonstiltak med ettermontering av ventiler i fasader vil ikke ha noen virkning hvis tilluftstilførsel mangler. Flere beslagsutforming leder ikke vann ut fra kledningen og øker faren for oppfukting.



Prinsipp for totrinnstetting med utlektet trekledning. Luftespalten bak kledningen sørger for at vann dreneres bort og at fuktighet kan tørke ut. Det må være åpninger i topp og bunn av luftespalten for gjennomlufting. Kledningen avsluttes under parapetbeslag, takutstikk e.l. slik at nedbør ikke ledes ned bak kledningen.

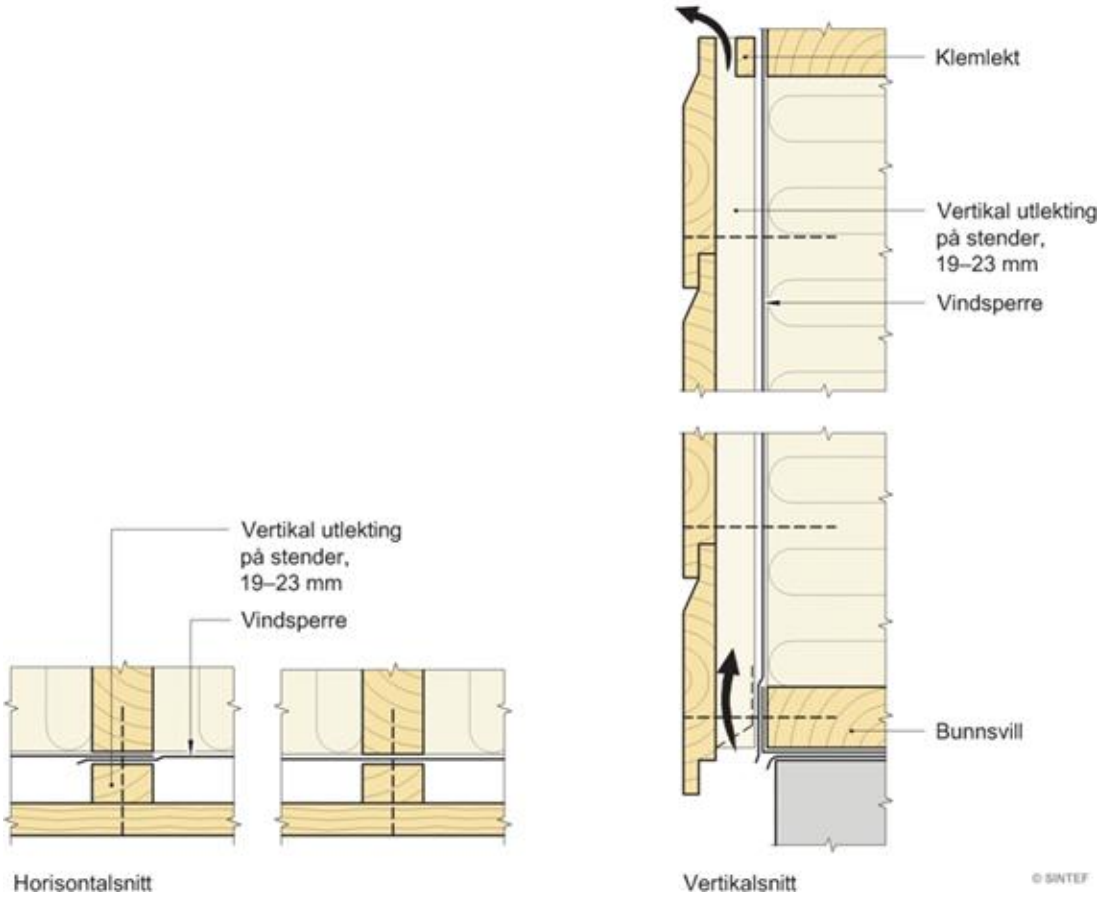
Byggforskserien 542.101

Forslag til utbedring

For bodbygg på takterrasse synes komplett utskifting av eksisterende kledning være nødvendig. Det er under presentert to ulike alternativer. Alternativ 1 ivaretar dagens og det originale utseende. Tiltak ansees som ordinært vedlikehold og trenger ikke omsøkes. Malt kledning må regelmessig vedlikeholdes i form av vask og overflatebehandling/maling. Alternativ 2 er en løsning med fiberarmerte fasadeplater. Fasadeplater fremstår som vedlikeholdsfrie. Endring av ytterkledning ansees som fasadeendring og må omsøkes til Oslo kommune.

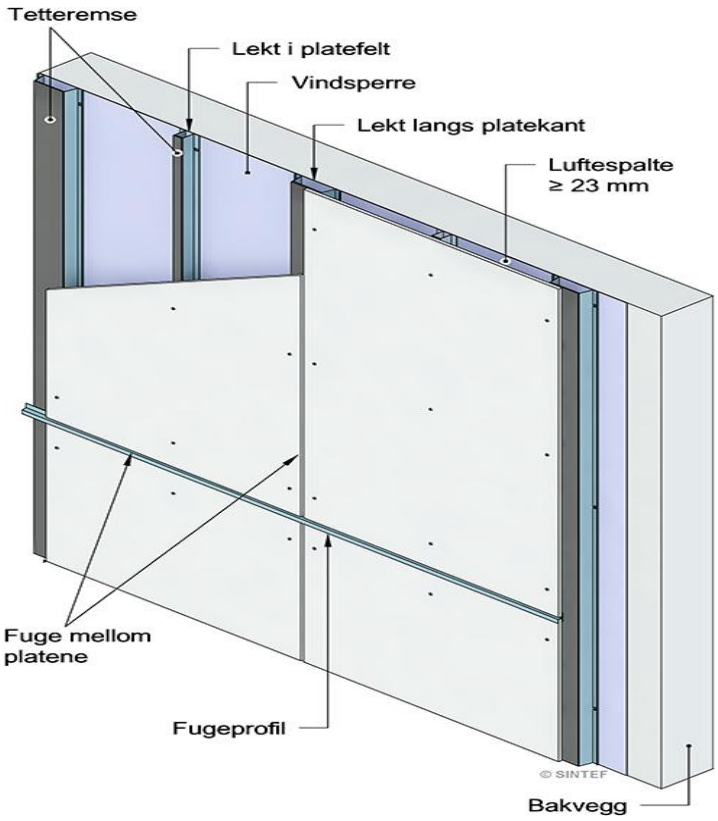
For begge alternativene må det minimum forventes at bakenforliggende lekter og vindsperre skades ved riving og disse må reetableres. I tillegg må alle beslag skiftes, de- og remontering av el-tilknytning for utvending belysning og stikkontakter. Likeledes må vannutkaster de- og remonteres.

Alternativ 1 – Ny liggende kledning
For å ivareta det originale utseende kan man benytte dobbeltfalset kledning. Det anbefales å benytte ferdige grunnet kledning, eventuelt også med mellomstrøk med maling eller beis. Kledning etableres med nødvendig utlekting og klemlist for vindsperre. Ny bakenforliggende vindsperreduk. Etablering av nye beslagsløsning fra tak og vegg/terrasse som ivaretar lufting av kledningen.



Eksempel på utførelse for dobbelfalset liggende kledning.

Alternativ 2 – Ny kledning med fasadeplater
Fasadeplater finnes i et stort omfang og produsert med kompositttmateriale med stein og metall, høytrykkslaminater og fibersementbaserte plater. Fasader i 1. og 2. etasje har allerede gråfargede fibersementbaserte plater. For å ikke blande inn for mange fasadematerialer foreslås gjennomfargede fibersementbaserte plater. Det finnes sågar fibersementplater med struktur som liggende kledning. Platekledningene fremstår som værbestandige og krever lite vedlikehold.



Eksempel på utførelse av fasade med platekledning.

<u>Kostnader:</u>
Kostnadsoverslagene under er basert på erfaringspriser USBL sitter inne med. Prisene kan variere med forskjellige entreprenørers kapasitet og det markedet som til enhver tid råder. Kostnadsoverslagene er lagt i et normalnivå av dette prisspektret. Tiltaket er ansett som et serviceoppdrag fra egnet tømrerfirma og det er ikke medtatt ekstern oppfølging og byggeledelse.

AKTIVITET	Sørengkaia 75 liggende kledning	Sørengkaia 75 plate kledning
Bygningsmessige arbeider		
Rivearbeider		
Riving av panel inkl. lekter og hjørnebeslag	6 000	6 000
Demontering av beslag, takrenne og nedløp	2 000	2 000
Avfallhåndtering	1 800	1 800
Avfallsgebyr	2 000	2 000
Montasje		
Vindsperre med klemlist	2 000	2 000
Utlekting	2 580	2 580
Panel med grunning og mellomstrøk	20 000	
Overflatebehandling, maling	3 000	
Fiberarmerte plater		35 060
Komplettering		
Beslag: tak, overgangsbeslag terrasse, dør, hjørnekasse	22 000	22 000
De- og remontering el. og vannutkaster	4 000	4 000
Administrative kostnader:		
Byggemeldingsgebyr		10 000
Rigg- og drift	5 000	5 000
SUM	**70 380**	**92 440**

Loggia - Utbedring av kledning:

Utskifting av panel på loggia er utfordrende å gi en komplett prissetting på. Utskifting av panel vendt ut mot gatefasade må ha nødvendig sikring for mannskap og nedfall. Det må derfor påregnes oppsett av enkelt stillastårn for ivaretagelse av sikring. Det må antas at stillastårn har kostnad på ca. kr. 50.000,- og vil medføre en betydelig oppstartskostnad. Omfang av utskifting bør derfor omfatte hovedvekten av tiltenkte tiltak.

Oslo 26.03.2025
Usbl prosjekt Oslo

Erik Udnæs
Prosjekt og byggeleder

Vedlegg: Bildedokumentasjon



Bilde 1:
Bod på takterrasse Sørengkaia 75



Bilde 2:

Eksempel på råteskadet panel



Bilde 3
Vider benyttet kledning med 13mm panel med not og fjær.



Bilde 4:
23mm lufting bak liggende kledning med bakenforliggende vindsperreduk.



Bilde 5:
Loggia

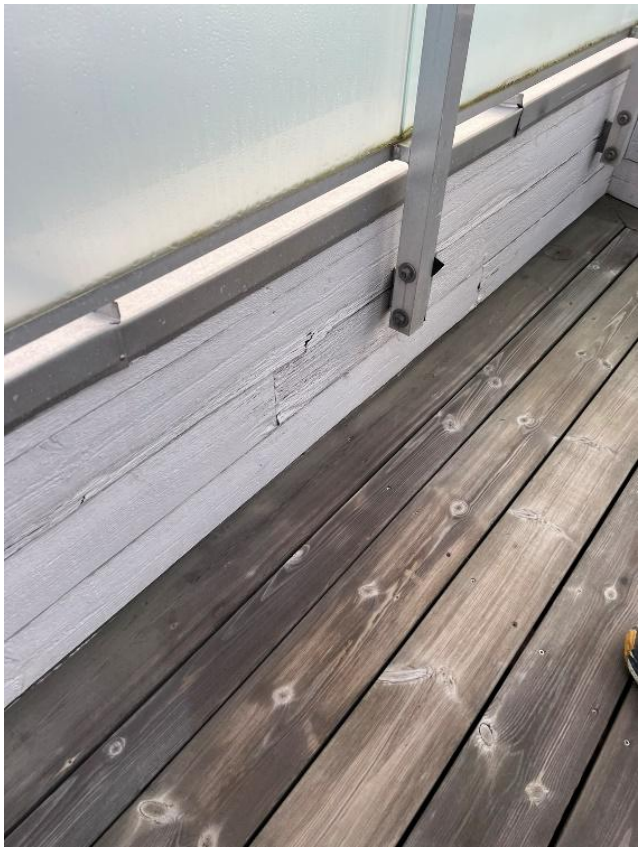


Bilde 6:
Detalj fra loggia med pergola. Pergola bidrar til mangelfull lufting av overliggende panel

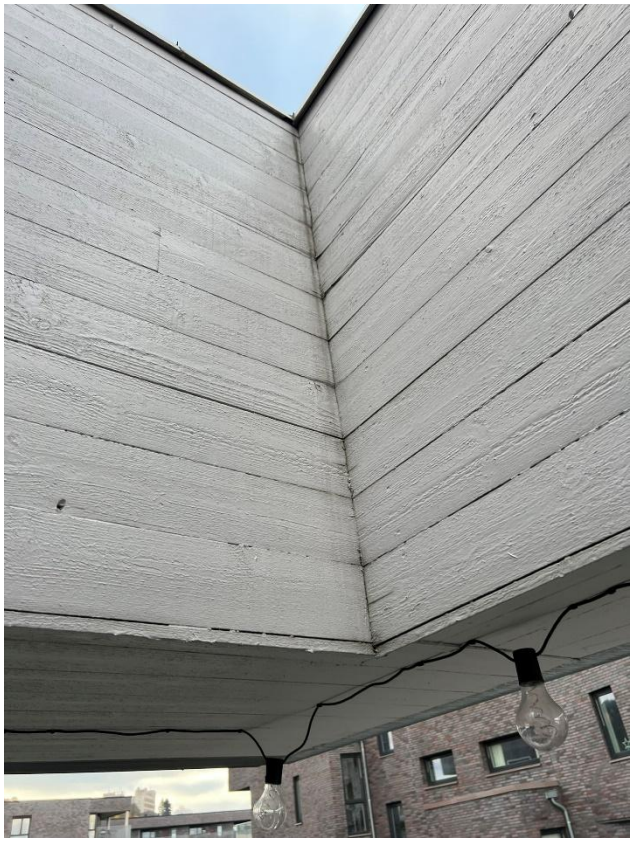


Bilde 7:
Bildet viser panelt brystning. Mangelfull beslagsløsning leder vann inn mot hjørnet. Kombinasjonen med ubeskyttet endeved på panel medfører avflassing og råteskade.

Dårlig teknisk løsning hvor dekkopp til nedløpsrør er felt inn i panel.



Bilde 8:
Bildet viser panelt brystning. Det anbefales å benytte hele bordlengder og minst mulig skjøting. Bildet viser bruk av korte bord og mange skjøter. Ved bruk med mange skjøter vil endeveden være spesielt eksponert for fuktpåkjenning.



Bilde 9: Bildet viser innvendig hjørne hvor løsningen leder vann inn mo eksponert endeved på kledning.



Bilde 10: Bildet viser kledning rundt nedløp hvor ubehandlet endeved trekker til seg fuktighet langs rørføringen.

2026											
Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember
				61/mot gate/takterrasse			61 skrå fasade	73			
2027											
Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember
				67 eller 75				67 eller 75			

		kr 17 000 000	91375	15518	
S nr.	Sameiebrøken	Økning av fellesgjeld	**Renter**	**Avdrag**	**Måndelig kostnad/renter og avdrag**
1	175	kr 377 922	kr 2 031	kr 345	**kr 2 376**
2	529	kr 1 142 403	kr 6 140	kr 1 043	**kr 7 183**
3	47	kr 101 499	kr 546	kr 93	**kr 638**
4	71	kr 153 328	kr 824	kr 140	**kr 964**
5	60	kr 129 573	kr 696	kr 118	**kr 815**
6	95	kr 205 158	kr 1 103	kr 187	**kr 1 290**
7	81	kr 174 924	kr 940	kr 160	**kr 1 100**
8	89	kr 192 200	kr 1 033	kr 175	**kr 1 209**
9	83	kr 179 243	kr 963	kr 164	**kr 1 127**
10	95	kr 205 158	kr 1 103	kr 187	**kr 1 290**
11	81	kr 174 924	kr 940	kr 160	**kr 1 100**
12	80	kr 172 764	kr 929	kr 158	**kr 1 086**
13	75	kr 161 966	kr 871	kr 148	**kr 1 018**
14	95	kr 205 158	kr 1 103	kr 187	**kr 1 290**
15	81	kr 174 924	kr 940	kr 160	**kr 1 100**
16	72	kr 155 488	kr 836	kr 142	**kr 978**
17	66	kr 142 530	kr 766	kr 130	**kr 896**
18	97	kr 209 477	kr 1 126	kr 191	**kr 1 317**
19	78	kr 168 445	kr 905	kr 154	**kr 1 059**
20	116	kr 250 508	kr 1 346	kr 229	**kr 1 575**
21	91	kr 196 519	kr 1 056	kr 179	**kr 1 236**
22	70	kr 151 169	kr 813	kr 138	**kr 951**
23	49	kr 105 818	kr 569	kr 97	**kr 665**
24	81	kr 174 924	kr 940	kr 160	**kr 1 100**
25	91	kr 196 519	kr 1 056	kr 179	**kr 1 236**
26	48	kr 103 659	kr 557	kr 95	**kr 652**
27	56	kr 120 935	kr 650	kr 110	**kr 760**
28	41	kr 88 542	kr 476	kr 81	**kr 557**
29	93	kr 200 838	kr 1 080	kr 183	**kr 1 263**
30	89	kr 192 200	kr 1 033	kr 175	**kr 1 209**
31	70	kr 151 169	kr 813	kr 138	**kr 951**
32	56	kr 120 935	kr 650	kr 110	**kr 760**
33	47	kr 101 499	kr 546	kr 93	**kr 638**
34	110	kr 237 551	kr 1 277	kr 217	**kr 1 494**
35	89	kr 192 200	kr 1 033	kr 175	**kr 1 209**
36	70	kr 151 169	kr 813	kr 138	**kr 951**
37	56	kr 120 935	kr 650	kr 110	**kr 760**
38	47	kr 101 499	kr 546	kr 93	**kr 638**
39	92	kr 198 679	kr 1 068	kr 181	**kr 1 249**
40	89	kr 192 200	kr 1 033	kr 175	**kr 1 209**
41	70	kr 151 169	kr 813	kr 138	**kr 951**
42	48	kr 103 659	kr 557	kr 95	**kr 652**
43	47	kr 101 499	kr 546	kr 93	**kr 638**
44	83	kr 179 243	kr 963	kr 164	**kr 1 127**
45	82	kr 177 083	kr 952	kr 162	**kr 1 113**
46	65	kr 140 371	kr 754	kr 128	**kr 883**
47	51	kr 110 137	kr 592	kr 101	**kr 693**
48	118	kr 254 827	kr 1 370	kr 233	**kr 1 602**
49	89	kr 192 200	kr 1 033	kr 175	**kr 1 209**
50	66	kr 142 530	kr 766	kr 130	**kr 896**
51	79	kr 170 605	kr 917	kr 156	**kr 1 073**
52	48	kr 103 659	kr 557	kr 95	**kr 652**
53	58	kr 125 254	kr 673	kr 114	**kr 788**
54	51	kr 110 137	kr 592	kr 101	**kr 693**
55	46	kr 99 339	kr 534	kr 91	**kr 625**
56	84	kr 181 402	kr 975	kr 166	**kr 1 141**
57	75	kr 161 966	kr 871	kr 148	**kr 1 018**
58	57	kr 123 095	kr 662	kr 112	**kr 774**
59	66	kr 142 530	kr 766	kr 130	**kr 896**
60	51	kr 110 137	kr 592	kr 101	**kr 693**
61	46	kr 99 339	kr 534	kr 91	**kr 625**
62	76	kr 164 126	kr 882	kr 150	**kr 1 032**
63	66	kr 142 530	kr 766	kr 130	**kr 896**
64	57	kr 123 095	kr 662	kr 112	**kr 774**
65	66	kr 142 530	kr 766	kr 130	**kr 896**
66	51	kr 110 137	kr 592	kr 101	**kr 693**
67	46	kr 99 339	kr 534	kr 91	**kr 625**
68	67	kr 144 690	kr 778	kr 132	**kr 910**
69	57	kr 123 095	kr 662	kr 112	**kr 774**
70	68	kr 146 850	kr 789	kr 134	**kr 923**
71	66	kr 142 530	kr 766	kr 130	**kr 896**
72	100	kr 215 955	kr 1 161	kr 197	**kr 1 358**
73	106	kr 228 913	kr 1 230	kr 209	**kr 1 439**
74	67	kr 144 690	kr 778	kr 132	**kr 910**
75	66	kr 142 530	kr 766	kr 130	**kr 896**
76	92	kr 198 679	kr 1 068	kr 181	**kr 1 249**
77	98	kr 211 636	kr 1 138	kr 193	**kr 1 331**
78	109	kr 235 391	kr 1 265	kr 215	**kr 1 480**
79	84	kr 181 402	kr 975	kr 166	**kr 1 141**
80	86	kr 185 722	kr 998	kr 170	**kr 1 168**
81	78	kr 168 445	kr 905	kr 154	**kr 1 059**
82	125	kr 269 944	kr 1 451	kr 246	**kr 1 697**
83	79	kr 170 605	kr 917	kr 156	**kr 1 073**
84	107	kr 231 072	kr 1 242	kr 211	**kr 1 453**
85	125	kr 269 944	kr 1 451	kr 246	**kr 1 697**
86	71	kr 153 328	kr 824	kr 140	**kr 964**
87	98	kr 211 636	kr 1 138	kr 193	**kr 1 331**
88	120	kr 259 146	kr 1 393	kr 237	**kr 1 629**
89	67	kr 144 690	kr 778	kr 132	**kr 910**
90	89	kr 192 200	kr 1 033	kr 175	**kr 1 209**
91	122	kr 263 465	kr 1 416	kr 240	**kr 1 657**
92	57	kr 123 095	kr 662	kr 112	**kr 774**
93	81	kr 174 924	kr 940	kr 160	**kr 1 100**
94	123	kr 265 625	kr 1 428	kr 242	**kr 1 670**
95	121	kr 261 306	kr 1 405	kr 239	**kr 1 643**
	7872		kr 91 375	kr 15 518	**kr 14**

Førtidig nedbetaling (IN) av sameiets felleslån

Forslag fra styret om førtidig nedbetaling av sameiets felleslån.

Førtidig nedbetaling av sameiets felleslån innebærer at hver seksjonseier får anledning til å innfri hele eller deler av sin andel av sameiets lån.

Det er en forutsetning at sameiets eksisterende lån er fult utbetalt og refinansieres til ett lån som skal inngå i avtale om ekstraordinære nedbetalinger

Det er også en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger.

Innføring av en slik ordning krever årsmøtevedtak med simpelt flertall.

Ordningen forutsetter avtale mellom sameiet og Usbl og mellom sameiet og seksjonseieren. Nedenfor følger litt informasjon om noen av disse forholdene:

· De månedlige giroene får egne beløp for renter og avdrag og sameiet kan ikke gi fritak for disse beløpene til seksjonseierne. Beløpene justeres hvert kvartal iht. til renteendringer på lånet. Slike endringer blir ikke varslet.

· Sameiet kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med slik avtale.

· Hvis IN skal innføres på et nytt lån eller termindatoene på lånet må endres må det gå minst to terminer før første mulighet for nedbetaling.

· Seksjonseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr 100.000, så fremt ikke all fellesgjeld skal innfris. Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes senest 1 måned før terminforfall.

Sameiets låneansvar

Sameiet kan ta opp lån til felles formål. Lånet tas opp av sameiet som juridisk enhet, og den enkelte seksjonseier har proratarisk ansvar for sin andel av fellesgjelden, beregnet etter sameiebrøk. Det foreligger ikke solidaransvar mellom seksjonseierne. Dette innebærer at hver seksjonseier kun hefter for sin forholdsmessige andel av lånet, og ikke for øvrige seksjonseieres andeler.

Viktige nyanser i praksis

Selv om ansvaret er proratarisk juridisk sett, er det greit å være klar over:

• Sameiet må fortsatt betjene hele lånet overfor banken
• Dersom én sameier ikke betaler felleskostnader:
Kan sameiet få et likviditetsproblem
Som tidligere vil Klare Inkasso følge opp via purre og inndrivelsesrutiner

De øvrige sameierne får ikke økt personlig låneansvar, men kan midlertidig oppleve høyere felleskostnader.

Prisinformasjon:

Kr 23 240,- eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.
Årlig oppfølging:
Kr 12 100,- eks mva. for årlig oppfølging av borettslag med mellom 41 – 100 boliger.
Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 765,- inkl. mva.
Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen.
Hver enkelt seksjonseier må på selvstendig grunnlag vurdere i hvilken grad man ønsker å benytte seg av førtidig nedbetaling av hele eller deler av sin andel av fellesgjelden.
Avstemningstype: Beslutningssak

Flertallskrav: Alminnelig flertall

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 04.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide
SØRENGKAIA 75

Dato: 09.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530056
9111256

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.234 BNR. 103

Vi viser til bestilling av 20260408 for SØRENGKAIA 75.

GNR. 234 BNR. 103

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.07.2012.

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

3201.8 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

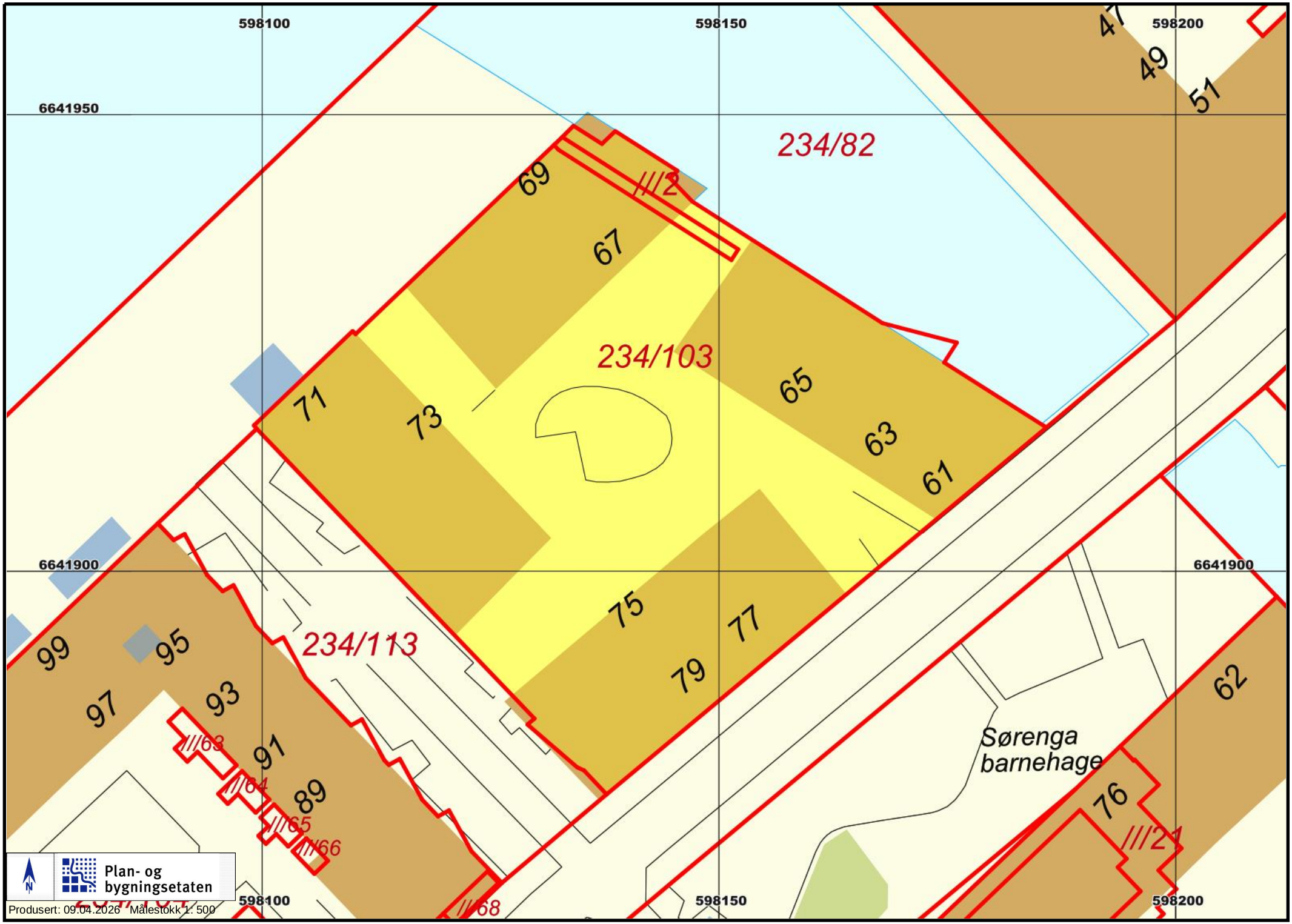
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


598100
598150
598200
6641950
6641900
234/82
234/103
234/113
69
67
71
73
65
63
61
75
77
79
99
95
97
93
91
89
47
49
51
62
76
Sørenga barnehage
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 09.04.2026 Målestokk 1: 500

enova

Energiattest



Adresse **Sørengkaia 75, 0194 OSLO**	
Dato for energimerking **03.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290127**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300217792**
Gårdsnummer **234**	Bruksnummer **103**
Seksjonsnummer **32**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **93,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **93,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 157 kWh**



Sørengkaia 75, 0194 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sørengkaia 75, 0194 OSLO

Tiltak

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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Sørengkaia 75

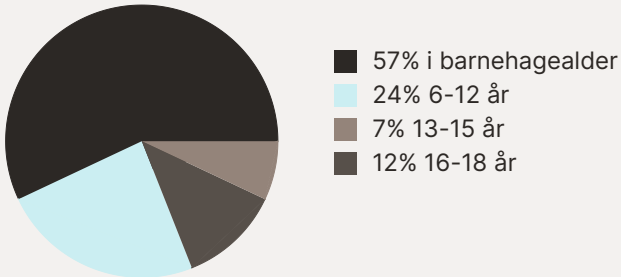
Offentlig transport

Sørenga Linje 85	4 min 0.3 km
Bjørvika Linje 13, 19	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	35 min

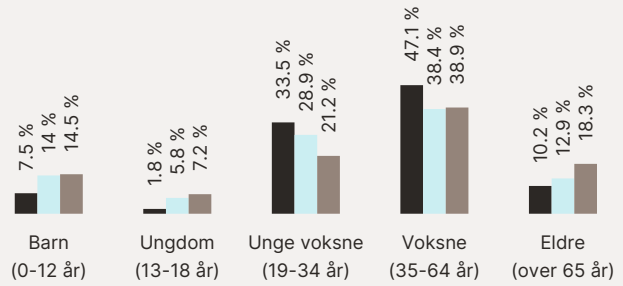
Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	5 min 3.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 2.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	7 min 3.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	8 min 3 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	22 min 1.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	22 min 1.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Loenga Sør	1 651	960
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sørenga barnehage (0-5 år) 123 barn	1 min 0.1 km
Strekkoden barnehage (0-5 år) 52 barn	11 min 0.9 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-... 70 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

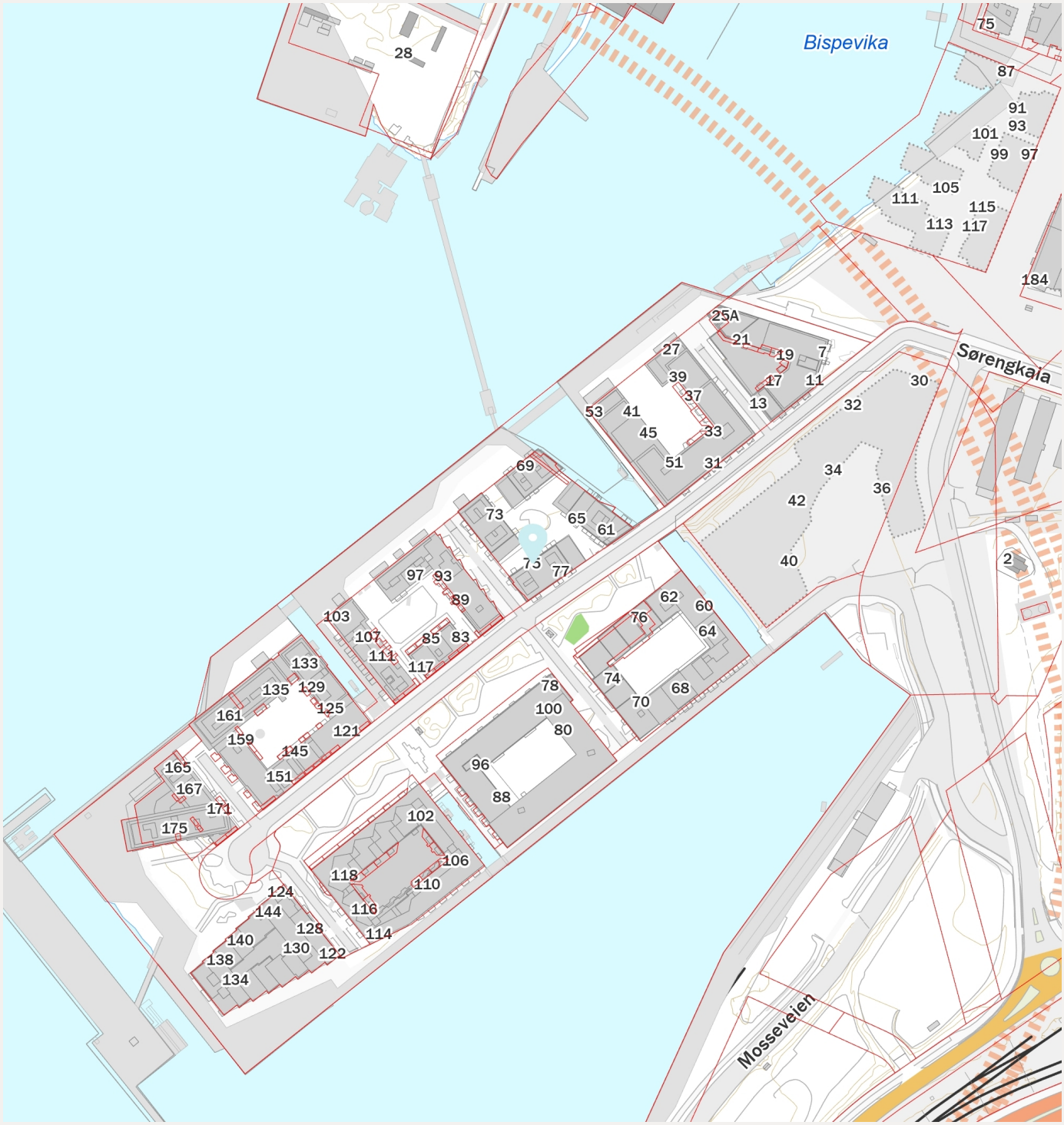
Coop Prix Sørenga PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Rema 1000 Sørenga Post i butikk	2 min 0.2 km

Sport

Gamlebyen skole Ballspill	14 min 1.2 km
Ruinparken balløkke Ballspill	15 min 1.3 km
Barry's Barcode	11 min
SATS Bjørvika	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Sørengkaia 75

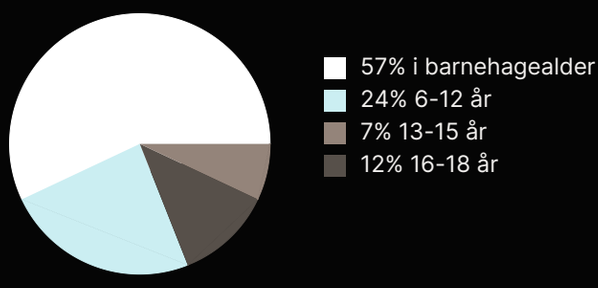
Offentlig transport

Sørenga Linje 85	4 min 0.3 km
Bjørvika Linje 13, 19	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	35 min

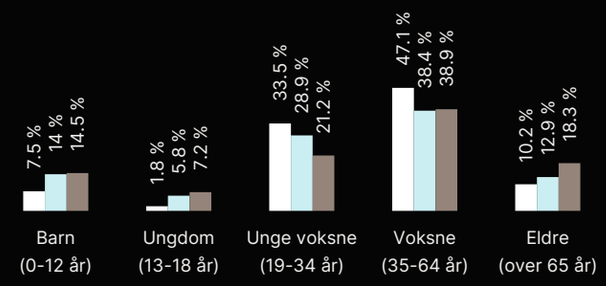
Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	5 min 3.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 2.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	7 min 3.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	8 min 3 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	22 min 1.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	22 min 1.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Loenga Sør	1 651	960
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sørenga barnehage (0-5 år) 123 barn	1 min 0.1 km
Strekkoden barnehage (0-5 år) 52 barn	11 min 0.9 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-... 70 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

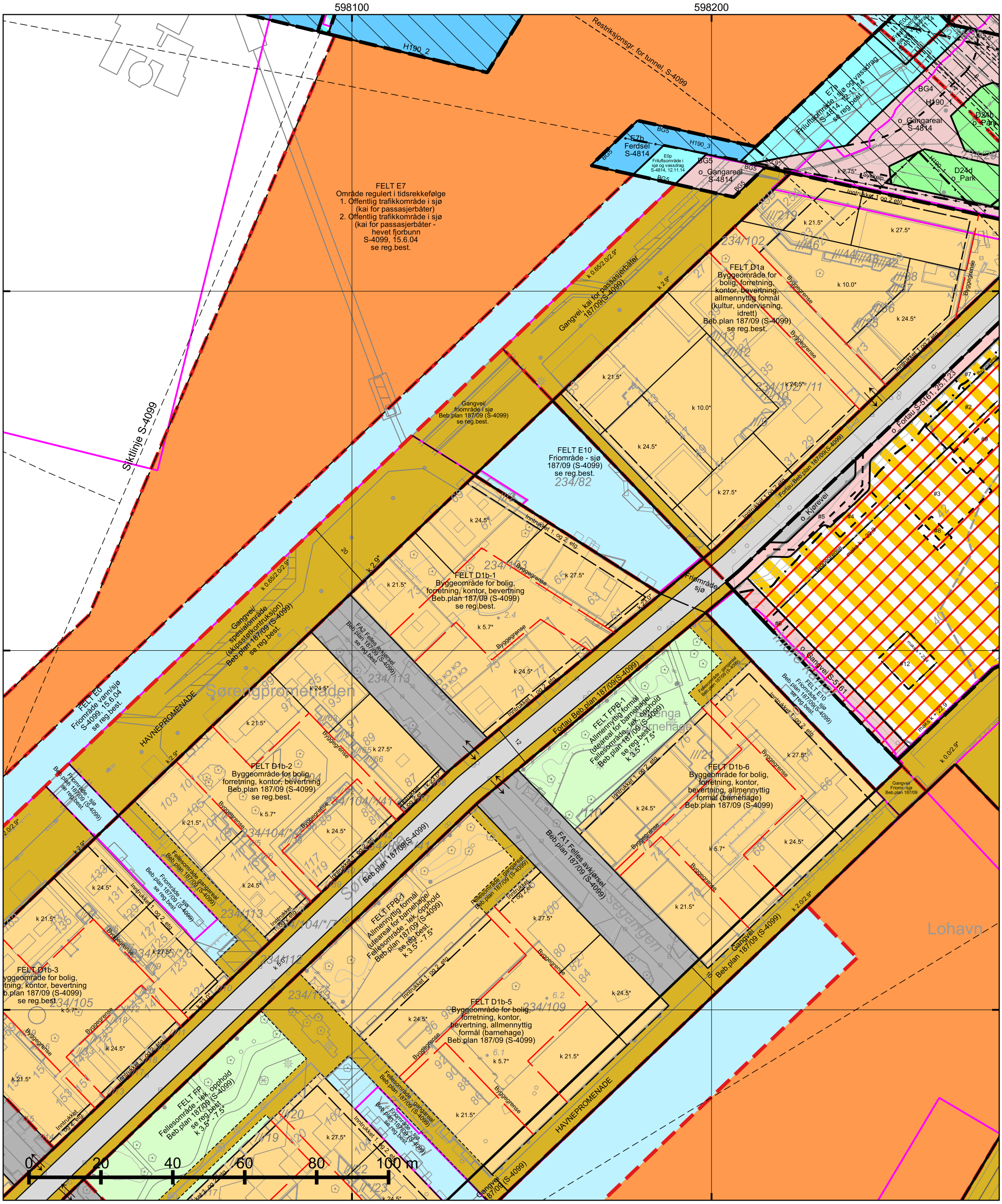
Coop Prix Sørenga PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Rema 1000 Sørenga Post i butikk	2 min 0.2 km

Sport

Gamlebyen skole Ballspill	14 min 1.2 km
Ruinparken balløkke Ballspill	15 min 1.3 km
Barry's Barcode	11 min
SATS Bjørvika	12 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2026
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: 155676/ 86530056

Adresse: Sørengkaia 75

Gnr/Bnr: 234/103

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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.

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2016 - Gangveg/gangareal/gågate
2082 - Parkeringsplasser
3050 - Park
6100 - Ferdsel
6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

RpFareSone

RpFareGrense

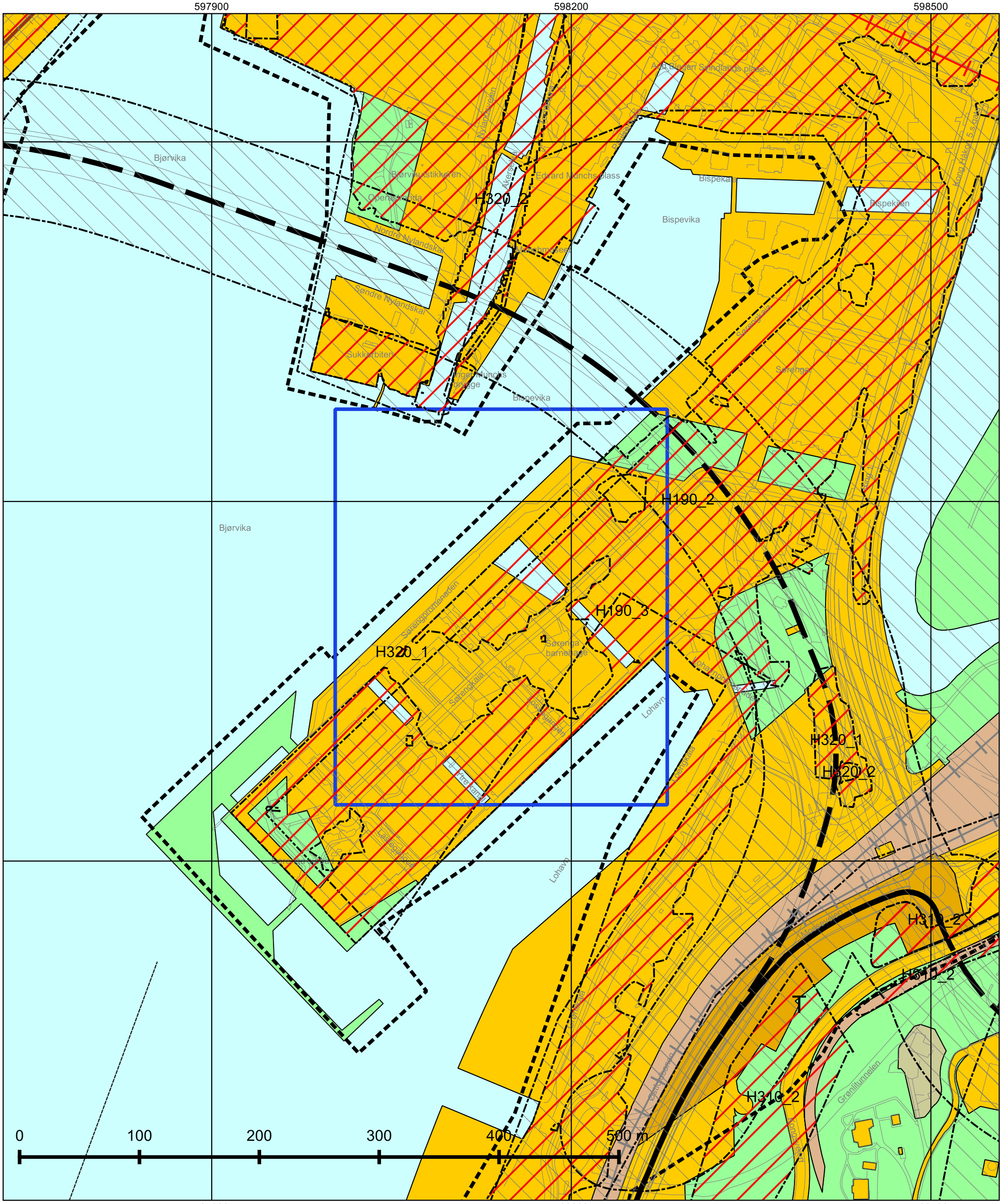
41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
73 - Felles gangareal
312 - Fortau
325 - Veigrunn i tunnel
450 - Småbåthavn
913 - Formålavgrensning
925 - Gesimslinje
930 - Reguleringslinje
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

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

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse
Regulert kjørefelt
Byggegrense
Frisiktlinje
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155676/86530056
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Ingeniør Gunnar M. Backe
Postboks 393
1326 LYSAKER

Dato: 03.02.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200912985-105 Saksbeh: Tone Færøvik | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SØRENGA FELT D1B-1	Eiendom:	234/82/0/0
Tiltakshaver:	Sørenga Utvikling KS	Adresse:	Sørengutstikkeren, 0150 OSLO
Søker:	AS Gunnar M Backe	Adresse:	Postboks 393 Lysaker, 1326 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

SØRENGA FELT D1B -1 – FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.
Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 5 - Fjordbyen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.02.2014 av:

Tone Færøvik - Saksbehandler
Kjell Kristian Jacobsen - enhetsleder

Kopi til:
Sørenga Utvikling KS, Sørengutstikkeren, 0150 OSLO, gry.kleven@sorenga.no
MAD Moderne Arkitektur og Design AS, Østre Elvebakke 7, 0182 OSLO, post@mad.no

Husordensregler

Sørenga 2 Sameie - HUSORDENSREGLER – Fastsatt av sameiermøte 30.4.2013, sist endret 20.3.2018.

§ 1 Innledning

Styret har i henhold til vedtektene for Sørenga 2 Sameie utarbeidet følgende husordensregler.

Sørenga 2 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 at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

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

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

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

§ 2 Bruk av leilighet

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

Det skal være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00 alle dager. Hamring, boring, musikkøvelser og andre støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl 21:00. Søndager 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. Tidspunktene angitt over vil likevel være gjeldende.

§ 3 Bruk av balkong / loggia / 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 skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill så sant dette er i henhold til brannforskrifter.

Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

§ 4 Fellesrom og oppganger

Sportsutstyr, klær, fottøy, barnevogner og andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangen. Det samme gjelder poser med søppel eller annet avfall. Barnevogner i daglig

bruk kan plasseres i felles trapperom i kjelleretasje. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.

Sykler plasseres på anviste plasser i gårdsrom eller i sykkelbod.

Navn på ringetablå og navneskilt på postkasser skal være ensartet. Styret fastsetter retningslinjer for utforming. Private oppslag tillates ikke utenfor oppslagstavle ved hovedinngangsdørene.

For beboernes egen sikkerhet skal inngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

§ 5 Fellesområder

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

Det er forbudt å stumpe sigaretter i gårdsrommet og foran hovedinngangene.

§ 6 Takterrasse

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

§ 7 Gårdsrom

Gårdsrommet er et fellesområde som ikke skal brukes til sjenanse for beboerne.

Gårdsrommet blir derfor avstengt med bom. Det er kun redningsetatene som skal ha tilgang til å kjøre inn på gårdsrommet. Det er ikke anledning til å kjøre inn varer, taxi, flyttebil, MC eller annen form for transport.

§ 8 Søppel

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

§ 9 Endringer av «fasaden»

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

§ 10 Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

a) Eier av husdyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på Sameiets område.

b) Innenfor Sameiets område skal husdyr føres i bånd, samt holdes borte fra lekeplasser, sandkasser og beplantninger.

c) Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for beboerne gjennom lukt, bråk eller på annen måte være til vesentlig ulempe.

§ 11 Endringer

Årsmøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

VEDTEKTER

for

Sørenga 2 Sameie **Org. nr: 998 853 591**

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 18. juni 2012.
Senest revidert på ordinært årsmøte den 5. mai 2021.

1 Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sørenga 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst den 5. juli 2012 på dagboknummer 547359.

1.2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel

Sameiet består av 93 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner av eiendommen gnr 234 bnr 103 i Oslo kommune. Seksjon 1 og 2 er regulert til næringsformål og seksjon 3 til og med seksjon 95 er regulert til boligformål. Adresse i hht adressevedtak fra Oslo kommune er Sørengkaia 61-79.

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 seksjonsbegjæringen 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.

Parkerings- og bodområdet mv. disponeres av Utbygger (Sørenga Utvikling KS) frem til overtagelse av fellesarealene, slik at Utbygger kan organisere den på den for Utbygger mest hensiktsmessige måte. Seksjonseier som har ervervet garasjeplass som tilleggsdel til boligseksjonen eller ervervet bruksrett til parkering vil ha enerett til bruk av plass(er) som er tildelt vedkommende.

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 så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2 Rettslig råderett

2.1 Rettslig råderett

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

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

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. Næringsseksjonen skal brukes til det som til enhver tid er tillatt i hht reguleringen. Næringsseksjonene har rett til bruk av fellesareal og kommunalt eid areal utenfor seksjonene som serveringsareal. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene. Næringsseksjonene vil 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.

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

(6) Næringsseksjonene på bakkeplan skal ha midlertidig 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, som skal skje 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. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.

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

(9) Renovasjon for boligene ivaretas av nedsenket containeranlegg lokalisert i tverrgate på gnr 234 bnr 113.

Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat innen næringsseksjonene.

(10) Næringsseksjonene har en fettutskiller i ventilasjonsrommet for Bygg A i etasjeplan K2, se også anmerking på tegning. Tømming av tanken vil foregå gjennom avsatt stuss i parkeringskjelleren i etasjeplan K1. Stussen vil kunne være plassert inntil vegg bak en parkeringsplass. Avhengig av bruken og krav satt av Oslo kommune vil det være behov for regelmessig tømming av fettutskilleren. Fettutskilleren kan tømmes ved hjelp av pumpebil tilpasset parkeringskjellere, eller den kan tømmes via slange fra en større pumpebil som må ta oppstilling utenfor nedkjøringen til P-kjelleren.

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

(13) Det er forbud mot oppsetting av 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 Parkeringsplasser for beboere med nedsatt funksjonsevne

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

3.4 Ladepunkt for elbil

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

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

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 seksjonen til forsvarlig vedlike, 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., også når disse ligger under gulvplankene. Der det er overløpsrør på egen terrasse, balkong o.a. plikter seksjonseieren å holde også overløpsrøret åpent og rent for å sikre fri vanngjennomstrømming.

(4) Næringsseksjonens vedlikeholdsplikt omfatter også fettavskiller o.l. 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 insekter og skadedyr.

(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) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold eller forsømt melding om skade.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke

dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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 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 det 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, ytterdører til boligseksjonene og beplantning der balkongkasser utgjør en del av fasaden.

(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 det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

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

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5.1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

- 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
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen
- Håndtering av avfall i boligseksjonene
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen

- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal 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 øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

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

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

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 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 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 tidspunktet da 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 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil fem varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Kun seksjonseiere i Sørenga 2 Sameie er valgbare og kan delta i styret.

(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 seksjonseiermøte

(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) 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:

- Konstituering
- Styrets årsberetning (hvis den foreligger)
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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 vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene

9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

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

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

9.2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre 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.

11 Forsikring

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

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

12 Forholdet til eierseksjonsloven

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