

Nabolagsprofil

Sørengkaia 49 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

🚆 Sørenga	3 min 🚶
Linje 85	0.3 km
🚆 Bjørvika	11 min 🚶
Linje 13, 19	0.8 km
🚆 Oslo S	14 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	1 km
🚏 Oslo S/Bussterminal	14 min 🚶
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	1 km
🚆 Jernbanetorget	18 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.3 km

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
319 elever, 22 klasser	1.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	24 min 🚶
342 elever, 19 klasser	2 km
Vahl skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
203 elever, 13 klasser	2.3 km
Jordal skole (8-10 kl.)	24 min 🚶
617 elever, 44 klasser	2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	8 min 🚶
431 elever, 30 klasser	2.9 km
Heltberg gymnas	22 min 🚶
160 elever, 7 klasser	1.7 km
Kongshavn videregående skole	22 min 🚶
550 elever	1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

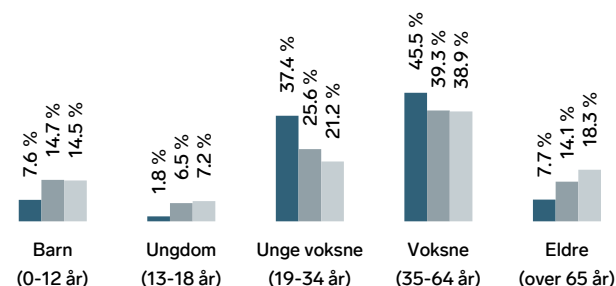
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager


Sørenga barnehage (0-5 år)	1 min 🚶
123 barn	0.1 km
Strekoden barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
52 barn	0.9 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 ...)	12 min 🚶
70 barn	1 km

Dagligvare


Rema 1000 Sørenga	1 min 🚶
Post i butikk	0.1 km
Coop Prix Sørenga	3 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.2 km

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 92/100

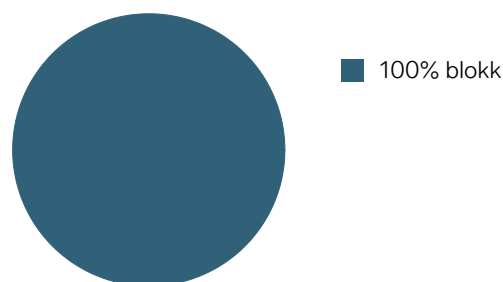
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

Sport

- | | | |
|--|--|--------|
|  Gamlebyen skole
Ballspill | 13 min  | 1.1 km |
|  Ruinparken balløkke
Ballspill | 15 min  | 1.2 km |
|  Barry's Barcode | 10 min  | |
|  SATS Bjørvika | 12 min  | |

Boligmasse



«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

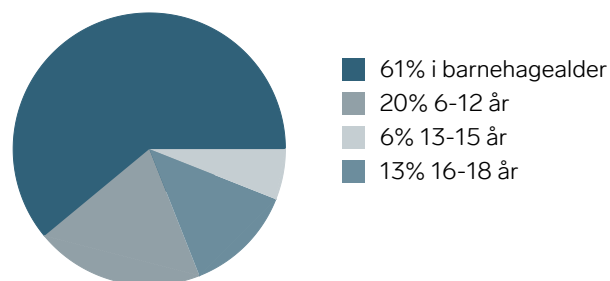
Sitat fra en lokalkjent



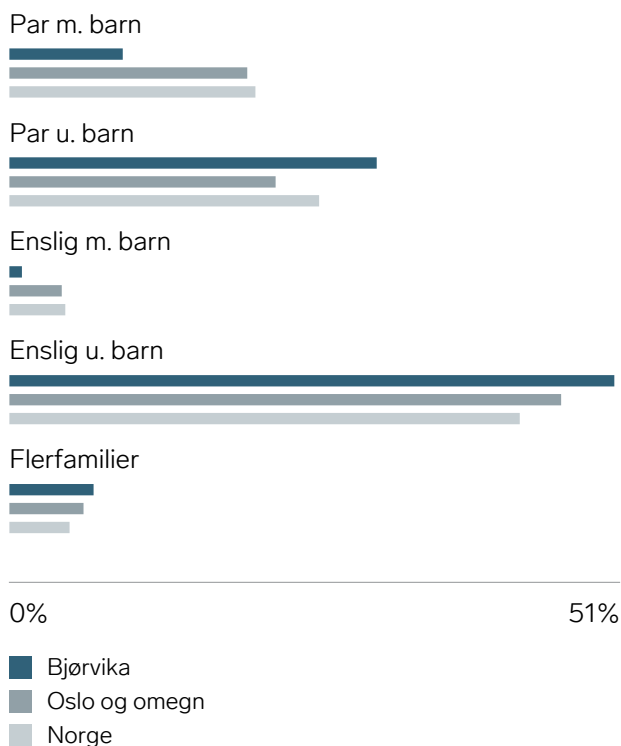
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Barcode | 12 min  |
|  Apotek 1 Bjørvika | 8 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

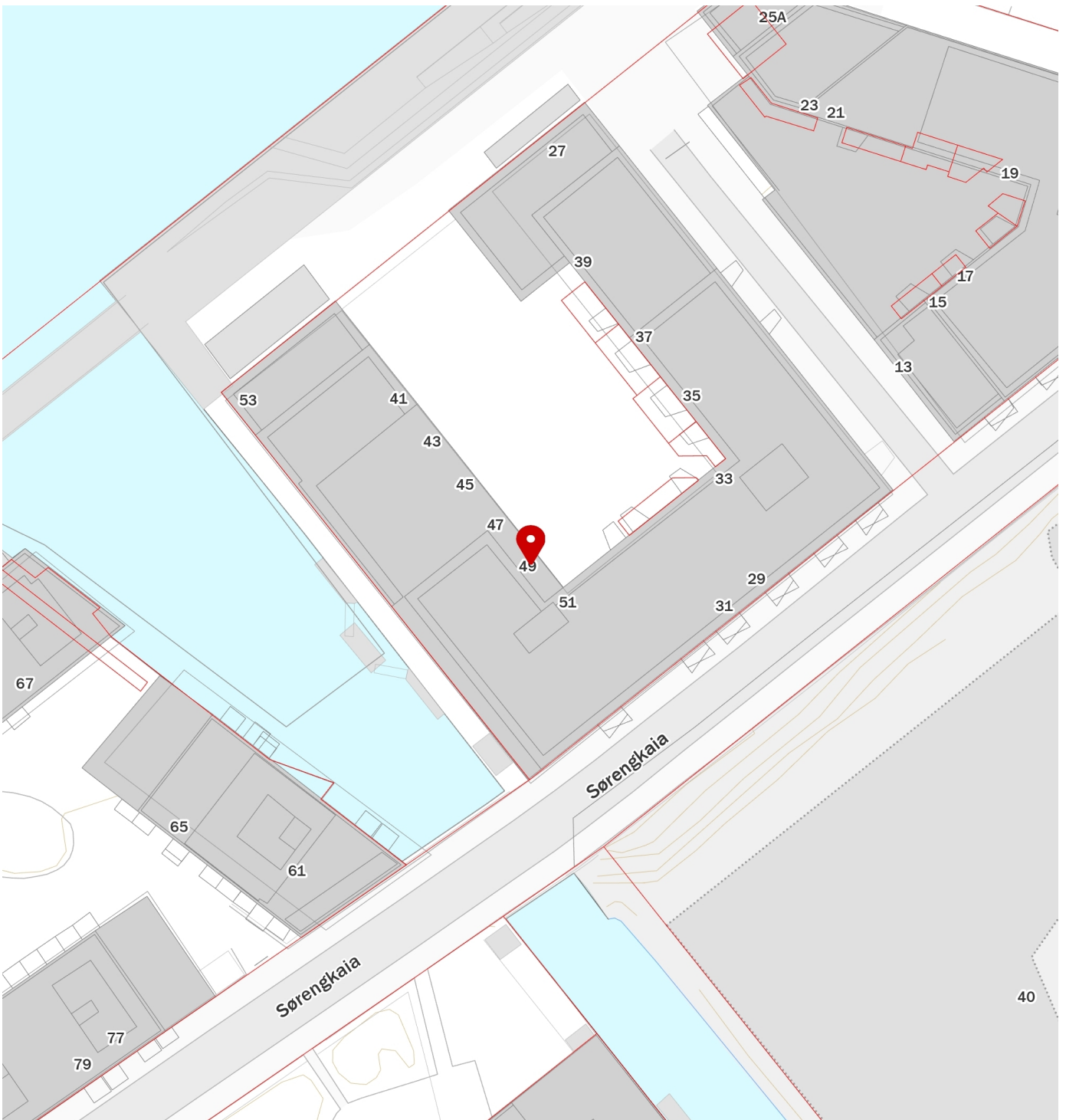


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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, skadedyr, 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, 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 forbindelse 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.

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Sørengkaia 49
0194 OSLO
Gnr./Bnr.: 234/102
Oslo kommune

Rapportdato: 04.06.2026
Befaringsdato: 27.05.2026
Referansenummer: 15082738

Areal

Leilighet
Bruksareal: 119 m² (BRA-i: 114 m²)

Totalt bruksareal: 119 m² (BRA-i: 114 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Stian Christensen



91170791

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndiges 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 utskifting. 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 befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygnings sakkyndige 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 sjablongmessig 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 befaringdagen, 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	27.05.2026
Referansenummer	15082738
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0135
Hjemmelshaver/selger	Diana Hong Doan
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Diana Hong Doan
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	04.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sørengkaia 49
Postnummer/sted	0194 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	234/102
Seksjonsnr.	5
Tomt	Eiet tomt: 6363 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2016		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Gamle Oslo. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2016. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Dører og vinduer med karmen/ rammer av tre (fra byggeår). Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.






Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder

1. etasje: Vindfang, spisestue, stue, kjøkken, bad, garderobe og to soverom. Underetasje: Stue, kjøkken, bad og to rom benyttet som soverom. Adkomst til terrasse fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Overflater vegger	9	
Våtrom - Bad underetasje		Overflater vegger	9	
Kjøkken - 1.Etasje		Vannrør	10	
Kjøkken - Underetasje		Vannrør	10	
Andre rom		Ventilasjon	10	

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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige 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)
1. Etasje	72			72	
	Vindfang, spisestue, stue, kjøkken, bad, garderobe og to soverom				
Underetasje	42	5		47	10
	Stue, kjøkken, bad og to rom benyttet som soverom	Bod			Terrasse
SUM	114	5		119	10
Total bruksareal: 119 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 2,25 meter på bad. 2,40 - 2,64 meter i øvrige rom.

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 befaringdagen. 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 2026-05-24.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 19.05.2026.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring i forbindelse med oppføring av leilighet utført i 2016. 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 - Bad 1.etasje

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servant. Tørkeskap. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (håndduj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.



-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkagesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 2 Overflater vegger Det observeres riss og sprekker i fliser inne i dusjsonen og spekk i flis ved toalett. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, tilstand i skjulte deler av konstruksjonen og avdekke hvilke tiltak som er nødvendige.
-  TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk bad 1.etasje


Våtrom - Bad underetasje

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkagesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 2 Overflater vegger Det observeres riss og sprekker i fliser inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, tilstand i skjulte deler av konstruksjonen og avdekke hvilke tiltak som er nødvendige.
-  TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken - 1.Etasje

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate og kompositt. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typer rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.


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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

 TG 2 Vannrør Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Kjøkken - Underetasje

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Nedsenket himling med downlights. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.


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


Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

 TG 2 Vannrør Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg


Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i himling i garderobe.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

 TG 1 Mekaniske ventilasjonsanlegg Ifølge huseier har ventilasjonsanlegget blitt inspisert og gitt filterbytte årlig.
(utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Andre rom

Gulvflater belagt med fliser, parkett og laminatgulv. Vegger og himlinger av malte flater. Dører med speil.



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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører

 TG 2 Ventilasjon Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig på rom benyttet som soverom i underetasje. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventiler ved åpning av vinduer bør påregnes.



Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand
-  HMS Rekkverk og håndløper
- Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

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. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
1. Etasje - Underetasje
-  TG 1 1. Etasje
- På spisestue/ kjøkken/ stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
- Underetasje
- På stue og rom benyttet som soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Ytterkledding (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner



Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer med karmen/ rammer av tre (fra byggeår).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 10 m2. Terrasse i betongkonstruksjoner med rekkverk av murkonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

-  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-tilsynsrapport (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.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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?

Eier informerer om at det er utført arbeider (i underetasje) på det elektriske anlegget av bekjente som har fagbrev i elektrikerfaget. Forholdet er derimot ikke dokumentert med samsvarserklæring. Konsekvens er at dette derfor i utgangspunktet lovstridig. Se punkt om samsvarserklæring.

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført i underetasje. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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 garderobe.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



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 bygningsakkyndige 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 søknadspålyttige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

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

Rom benyttet som soverom i underetasje er innredet i ettertid, og det foreligger ingen dokumentasjon på om bruksendringen er byggemeldt og godkjent hos kommunen. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

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?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

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 bygningsakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske 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 branntekniske eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slukkeutstyr (brannslukningsutstyr er for gammelt). Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske 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 søknadspålyttige arbeider på branntekniske 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 kjøkken underetasje. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker branntekniske forhold, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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 brannteknisk 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:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

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:

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklete 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?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

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 forenklete 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 bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige 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 tilleggsundersøkelser)

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 bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige 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, postkassetativer, 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 bygnings sakkyndig:

Mobil: 91170791

Egenerklæring

Sørengkaia 49, 0194 OSLO

24 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sørengkaia 49

Postadresse

Sørengkaia 49

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom? Ja Nei**Når kjøpte du boligen?**

År 2020

Har du selv bodd i boligen? Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Cirka 5 1/2 år

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

Gjensidige Forsikring ASA-49, 86073607

Informasjon om selger

Selger

Doan, Diana Hong

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det var en sprekk på taket i underetasjen da vi flyttet inn i 2020, men den har ikke kommet tilbake etter at vi malt over den.

Sprekk i to fliser på badet oppe og en nede fra da vi flyttet inn. Har ikke blitt noe større skade i etterkant.

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

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2020

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

satt opp lettvegg, blir til soverom og sovekove i første etasjen .ble utført av venner og familien.

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Generelt utvikling i Bjørvika

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 89279311

Egenerklærings skjema

Name

Thi Thu Hong Doan

Date

2026-05-24

Identification



Thi Thu Hong Doan



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

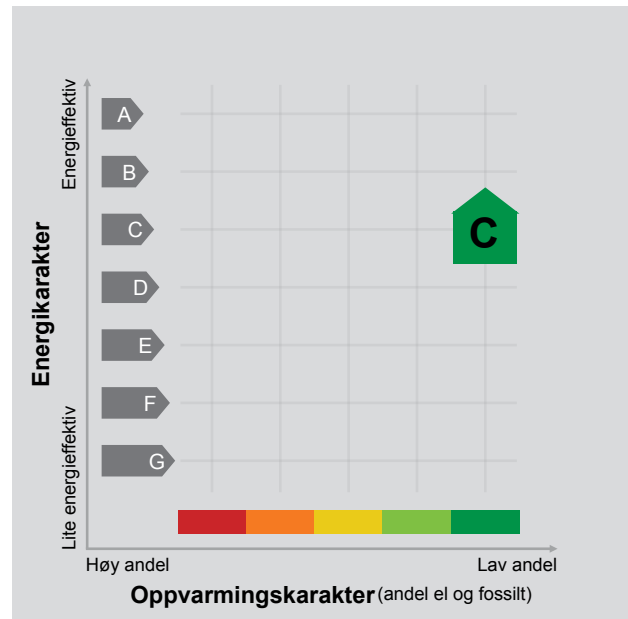
Thi Thu Hong Doan

24/05-2026
15:52:29

BankID OIDC
High

ENERGIATTEST

Adresse	Sørengaika 49
Postnummer	0194
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300386862
Merkenummer	d9e9604b-fe98-46b1-85cd-a3378eb0381f
Dato	29.11.2023
Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ JOAKIM TYCHESEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv bygningen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bygningstypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er bygningens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at bygningen er energieffektiv, mens G betyr at

bygningen er lite energieffektiv. En bygning bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 99 259 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi bygningen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

52 351 kWh elektrisitet	46 908 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 kWh annen energivare

Hvordan bygningen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere bygningens energibehov, Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer men dette vil ikke påvirke bygningens energimerke. på bygningen.

Tips 1: Følg med på energibruken i bygningen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bygningsdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Forretningsbygg
Bygningstype: Butikk
Byggeår: 2015
Bygningsmateriale:
BRA: 573

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om bygningen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bygning hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Bygningseier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lages en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 08049 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no eller ring Enova svarer på tlf. 08049.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sørengaia 49
Postnummer: 0194
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bollnummer: H0101
Dato: 29.11.2023 9:03:25
Energimerkenummer: d9e9604b-fe98-46b1-85cd-a3378eb0381f

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 234
Bruksnummer: 102
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300386862

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	FORRETNINGSBYGG
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	11
Bygningstype	BUTIKK
Byggeår	2015

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	196 m ²
Areal tak	49 m ²
Areal gulv	573 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	247 m ²
Oppvarmet BRA	573 m ²
Totalt BRA	573 m ²
Oppvarmet luftvolum	2 609 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,21 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,07 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	43,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	100,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	13,00 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	30 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	12 h
Driftstid oppvarming	12 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	12 h
Driftstid utstyr	12 h
Driftstid varmtvann	12 h
Driftstid personer	12 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	7,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	7,00 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	1,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,00 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	2,70 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	10,00 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.11.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	61,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	14,3 kWh/år
Varmtvann	10,1 kWh/år
Vifter	25,8 kWh/år
Pumper	1,2 kWh/år
Belysning	26,3 kWh/år
Teknisk utstyr	3,8 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	10,7 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	153,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	92 526 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	161,48 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	57 386 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	161,48 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	92 526 kWh/år

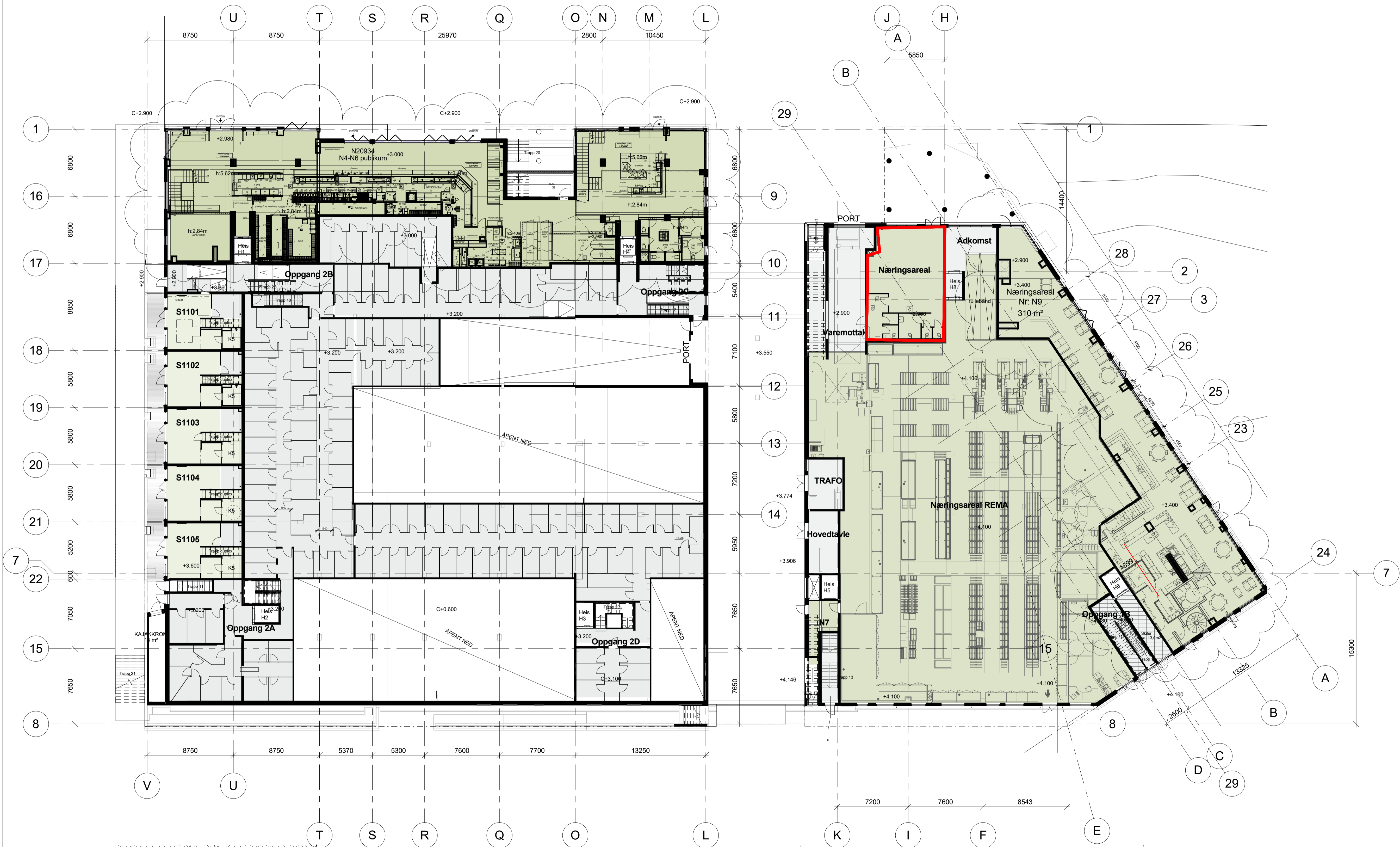
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	52 351 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	46 908 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	99 259 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	35 140 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	57 386 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	92 526 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------



Arealer BRA

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms
- Fellesareal bolig
- Terrasse/balkong
- Næring
- Teknisk
- Grønt tak
- UAVKLART
- Gjennbrukt

REV	DATE	REVISJONEN GJELDER	SGN	KONTR
BB	04.05.2017	Revisjon av næringsarealer	TS	PA
AA	09.11.2015	Rev rammesøknad, suppleringer	BK	TS
Z	13.08.2015	Overlappingsregulerings status 13.08.2015	TS	TS
Y	29.04.2015	Status 29.04.2015	TS	PA
X	16.01.2015	Søknad om endring til avklaringsmateriale	TS	MGA
W	09.01.2015	Overlappingsregulerings status 09.01.2015	TS	MGA
V	07.11.2014	Prinsippløsningsutdrag	TS	PA
U	11.04.2014	Status 11.04.2014	TS	PA
T	03.02.2014	Status IFC	TS	MGA
S	20.01.2014	Status IFC	TS	MGA
R	09.01.2014	Status IFC	TS	MGA
Q	17.12.2013	Revisjon rammesøknad	TS	MGA
P	25.11.2013	Status v/IFC rapport 25.11.13	TS	PA
D	12.11.2013	Status v/IFC not	TS	TS
N	28.10.2013	Status v/IFC rapport	TS	MGA
M	14.10.2013	Status v/IFC rapport 14.10.13	TS	PA
L	30.09.2013	Status v/IFC rapport 30.09.13	TS	PAKKA
K	25.09.2013	Forlaget arkiv A-E	TS	PAKKA
J	18.09.2013	Status v/IFC rapport 18.09.13	TS	PA
I	03.09.2013	Status v/IFC rapport 03.09.13	TS	TS
H	30.08.2013	Rev underlag REMA	TS	TS
G	09.08.2013	Platt utgjør not	TS	MGA
F	02.07.2013	Prinsippløsningsutdrag	TS	TS
E	21.06.2013	Revisjon diverse	TS	TS
D	26.04.2013	Prinsippløsningsutdrag byggetrinn 1	BK	TS, MGA
C	15.03.2013	Rev kalkulasjonsgrunnlag	TS	TS
B	21.02.2013	Kalkulasjonsgrunnlag	BK	TS, MGA
A	21.12.2012	Rammesøknad	BK	TS, EP

ANLEGG: Sørenga D1-a

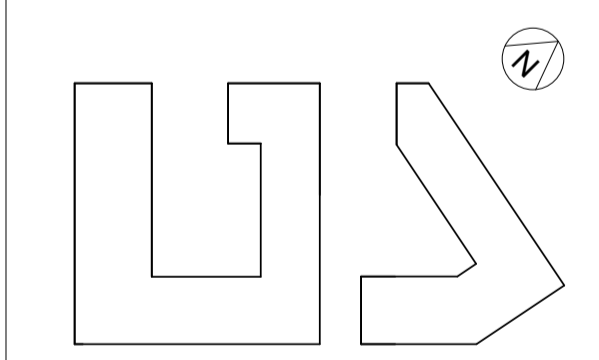
TEGNINGSSTATUS: rev. RAMMESØKNAD

TEGNINGSNR: A1000-000

Plan 0 Leiligheter-næring

REV:

BB



TILTAKSHAVER:



ENTREPRENØR:

Veidekke Entreprenør AS



ARKITEKT:

lpo arkitekter
Rosenborggate 19C Tr. 23 32 71 00
0356 Oslo epost: lpo@lpo.no

Plan 0 Leiligheter-næring

DATE: 21.12.2012

TEGN./KONTR: TS, MGA/BK

SKALA/FORMAT: 1:200

A1000-000

BB

REV. DATE: 04.05.2017

FILE/RTI: Revit seneste: T:\2012\122700 D1a 3 utredning\Revit\15arenga_seneste\D1a\Sarenga_seneste\D1a.rvt



Arealer BRA

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms
- Fellesareal bolig
- Terrasse/balkong
- Næring
- Teknisk
- Grant tak
- UAVKLART
- Gjenbruksentral

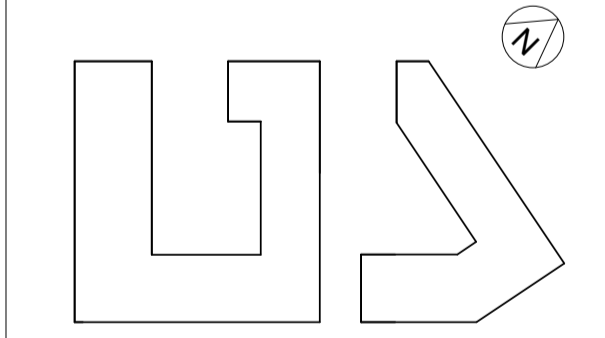
REV	DATE	REVISJONEN GJELDER	SKN	KONTR
00	04.05.2017	Revisjon innover næringsarealer	TS	PA
01	07.10.2016	Status 07.10.2016	TS	PA
02	09.11.2015	Rev rammesøknad, suppleringer	BK	TS
03	13.08.2015	Overvåkingsplan status 13.08.2015	TS	TS
04	29.04.2015	Status 29.04.2015	TS	PA
05	16.01.2015	Status om endring til ankningsmåte	TS	MGA
06	09.01.2015	Overvåkingsplan status 09.01.2015	TS	MGA
07	07.11.2014	Prosjektberetningsunderlag	TS	PA
08	11.04.2014	Status 11.04.2014	TS	PA
09	01.04.2014	Målestilt utføring retningsnett	TS	TS
10	21.03.2014	Malersarbeid i gårderom	TS	MGA
11	03.02.2014	Status i F C	TS	MGA
12	20.01.2014	Status i F C	TS	MGA
13	06.01.2014	Status i F C	TS	MGA
14	17.12.2013	Revisjon rammesøknad	TS	MGA
15	26.11.2013	Status v i F C eksport 26.11.13	TS	PA
16	12.11.2013	Status i F C 12.nov	TS	TS
17	28.10.2013	Status v i F C eksport	TS	MGA
18	14.10.2013	Status v i F C eksport 14.10.13	TS	PA
19	30.09.2013	Status v i F C eksport 30.09.13	TS	PA/MGA
20	25.09.2013	Ombygget area A-E	TS	PA/MGA
21	16.09.2013	Status v i F C eksport 16.09.13	TS	PA
22	03.09.2013	Status v i F C eksport 03.09.13	TS	TS
23	09.08.2013	Infiltet sjakternett	TS	MGA
24	02.07.2013	Prosjektberetningsunderlag	TS	TS
25	21.06.2013	Revisjon diverse	TS	TS
26	20.04.2013	Prosjektberetningsunderlag byggetrinn 1	BK	TS, MGA
27	15.03.2013	Rev kalkulasjonsgrunnlag	TS	TS

ANLEGG: Sørenga D1-a

TEGNINGSSTATUS: rev. RAMMESØKNAD

TEGNINGSNR: A1000-010
Plan 1 Leiligheter-næring

REV: DD



TILTAKSHAVER: D1a UTVIKLING AS

ENTREPRENØR: Veidekke Entreprenør AS

ARKITEKT: lpo arkitekter
Rosenborggate 19C TH. 23 32 71 00
0356 Oslo epost: lpo@lpo.no

Plan 1 Leiligheter-næring

DATE: 21.12.2012	TEGN./KONTR: TS, MGA/BK	SKALAFORMAT: 1:200
A1000-010	DD	
REV DATE: 04.05.2017	FILE: F:\2012\122700 D1a 1 utredning\Rev1\Sarenga_sentralf\D1a\Sarenga_sentralf\D1a.rvt	

VEDTEKTER

for

Sameiet Sørengstranda

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner mai 1997 nr. 31
endret på ekstraordinært sameiermøte 10.11.2016, ordinært sameiermøte 19.04.2017,
ekstraordinært sameiermøte 12.10.2017, ordinært årsmøte 18.04.2018, ordinært årsmøte
23.05.2019 og ekstraordinært årsmøte 24.08.20 i medhold av lov om eierseksjoner av 16.
juni 2017 nr. 65 (esl.)

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter «Sameiet») har forretningskontor i Oslo. Sameiets navn er Sameiet Sørengstranda.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 234 bnr. 102 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett mv.

2.1 Organisering

Sameiet består av 215 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner fordelt på to bygg med tilhørende boder og fellesarealer, samt underliggende parkeringskjeller i to plan. Parkeringskjeller og øvrige næringsseksjoner skal hver utgjøre en eller flere seksjoner (i eierseksjonslovens terminologi med fellesbetegnelsen næringsseksjoner).

2.2 Disposisjonsretten over seksjonene

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn **60 døgn** årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3 Bruk av eiendommen

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal. Hoveddel og tilleggsdel fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boder vil søkes seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser og parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra sameiets styre.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret for tiltaket påbegynnes.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Næringsseksjoner har anledning til å utføre varelevering og lignende i normalt omfang og slik det måtte tillates av offentlige myndigheter.

Parkering av MC, moped, scooter eller lignende kjøretøy skal ikke skje i fellesarealer, bodere, eller i andre innendørsområder grunnet brannfare og luktsmitte. Slike kjøretøy skal parkeres med leieavtale på sameiets oppmerkede plasser.

Utvendige installasjoner som sameier selv anbringer som for eksempel solskjerming eller lignende, må samordnes for å få et helhetlig og likt uttrykk på fasaden. Dette gjelder fargevalg og valg av ulike løsninger og oppheng / monteringsløsninger. Styret oppgir forhåndsgodkjente løsninger og forhåndsgodkjente leverandører.

2.4 Eksklusiv bruk av fellesarealer

Nedenfor er det fastsatt at noen deler av fellesarealene kun skal benyttes av nærmere angitte seksjonseiere. Eneretten for bruken av fellesarealene gjelder uavhengig av om arealet er innenfor seksjonen eller tilleggsareal, og da med hjemmel i esl. § 19, 5. ledd. Der en eller flere seksjonseiere er gitt en enerett til bruk av areal skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjon(er).

2.4.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendig fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene i 1. etasje (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp fra 1. t.o.m. 8. etasje, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.

2.4.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjoner (unntatt garasjeeksjoner)

Næringsseksjoner skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg for betjening av forretningene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

(Nærings)seksjon nr.220 og nr. 221 skal ha enerett til bruk av areal for varemottak på plan 1.

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Foruten den skilting som etableres etter avtale med Utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Næringsseksjonene kan følgelig ikke disponere fasadene til boligseksjonene til

skilting. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Næringsseksjon med utvendig tilleggsareal har overfor Sameiet rett til å ha uteservering i/innenfor slikt tilleggsareal. Hvis slik uteservering skjer er eier av den seksjon som disponerer vedkommende areal forpliktet til å dekke alle de merkostnader dette eventuelt vil medføre for Sameiet, herunder – men ikke begrenset til – fjerning av avfall, feiing, renhold osv. Seksjonseieren forplikter seg også til å overholde de regler Oslo kommune og eventuelt øvrige myndigheter til enhver tid har fastsatt for slik virksomhet, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser.

2.4.3 Videoovervåking av fellesområder / garasjer

For å bedre sikkerheten og overvåke uønsket atferd, kan styret beslutte å installere kamera-/videoovervåking i garasjeanlegg og særlig utsatte deler av sameiets fellesarealer (f.eks. ut-/inngang til boder og sykkelrom). Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

§ 3 Felleskostnader

3.1 Generelt

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Vedlikeholdskostnader knyttet til tilleggsdeler til seksjoner er en utgift som knytter seg til den enkelte bruksenhet, og utgjør således en utgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet følger av vedtektene eller gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. §§ 2.4, 2.4.1 og 2.4.2, skal fordeles på den/de seksjonseier(e) som har bruksretten, jf. §§ 3.2 og 3.3.

Felleskostnader forbundet med inngangsparti og rulletrapp fra kaifront til (nærings)seksjon nr.220 (REMA), dekkes av (nærings)seksjon nr. 220 alene.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon, skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk.

Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift.

For parkeringsplassene, med tilhørende gang- og adkomstarealer i kjellerplan – som vil utgjøre næringsseksjoner i garasje/parkeringskjeller – betales felleskostnader forbundet med drift og vedlikehold av disse næringsseksjoner. Felleskostnadene fordeles med en forholdsmessig andel basert på antall parkeringsplasser i den enkelte seksjon, såfremt det ikke foretas en vesentlig bruksendring.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer

til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for sameiets huseierforsikring enn boligbruk, betaler denne forhøyede forsikringspremie.

Utgifter knyttet til de arealer som en sameier har bruksmessig enerett til og som ikke måtte være nevnt særskilt ovenfor, betales av den sameier som har vedkommende enerett. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse arealer.

3.2 Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene

Kostnadene til vedlikehold som boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. § 2.4.1, dekkes av boligseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der boligseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av boligseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

Sameier bærer imidlertid selv følgende kostnader:

- a) Ved uønsket utløsning av brannalarm viderefaktureres gebyr fra brannvesenet i henhold til brannvesenets satser.
- b) Egenandel på gårdforsikringen for skader i egen seksjon og/eller skader forvoldt på annen seksjon. Egenandelen er i henhold til den enhver tid gjeldende forsikring.

3.3 Kostnader som fordeles på alle næringsseksjonene (unntatt garasjeseksjoner)

Kostnadene til vedlikehold som næringsseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. § 2.4.2, dekkes av næringsseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der næringsseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av næringsseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (seksjonert som tilleggsdel eller fellesareal med eksklusiv bruksrett) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks(er).

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av bruksenerett eller som i disse vedtekter ikke er gitt andre særskilte bestemmelser for, skal foretas av Sameiet, og kostnadene fordeles mellom sameierne slik det fremgår av pkt 3. Sameiet er ansvarlige for adkomst til og brannoppstillingsplass på gårdsrom til enhver tid er åpen, fri for snø etc.

Dette innebærer at ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar.

Næringsseksjonene i første etasje besørger vedlikehold av sine fasader, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Sameiet har like fullt alminnelig vedlikeholdsansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte seksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv.

Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av seksjonseierens manglende daglig tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiet og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må søkes skriftlig til styret og godkjennes av Sameiet før byggemelding kan sendes, se § 18.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves a-konto i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to-fire andre medlemmer med varamedlemmer. Ett styremedlem skal til enhver tid være oppnevnt av eierne av næringsseksjonene. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 Styrets kompetanse

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.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig,

eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling og varsel til årsmøtet sendes elektronisk (pr e-post), forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bli årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 Møteledelse og innkalling

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og 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 prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltakene etter 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.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, samt tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever

tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 13 Om årsmøtet

Eier av hver boligseksjon har en (1) stemme hver på årsmøtet.

I årsmøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Eierne av næringsseksjonene har stemmerett med et antall stemmer omregnet etter bruksenhetens areal i forhold til boligseksjonene.

Næringsseksjonene nr. 216-222 har totalt 35 stemmer og boligseksjonene har totalt 215 stemmer, til sammen 250 stemmer. Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene.

Liste over stemmetall vedlegges vedtektene.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem for hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører. Utbygger velger forretningsfører med bindende virkning for 2 år.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Arbeider i forbindelse med boligseksjonene som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som omfattes av lov om eierseksjoner § 49 eller som for øvrig ikke er av uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Andre byggearbeider/utskiftninger skal skriftlig varsles til styret.

§ 19 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 Habilitetsregler for årsmøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om et søksmål en selv eller ens nærstående, ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser, samt pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot gjeldende eierseksjonslov, gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

§ 22 Prosjektet Sørenga D1A – plikt til medvirkning

22.1 Om prosjektet

Utbyggingen av Sameiet er planlagt gjennomført under ett, men i to byggetrinn. Utbygger står fritt til å begrense prosjektet til ett trinn, og da gjennomføre nødvendig fradeling og eventuelle andre endringer som følge av dette.

Eventuell nødvendig resekjonering/oppdeling eller sammenslåing av bolig- eller næringsseksjoner til flere seksjoner enn i opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes

av eierne av boligseksjonene. Ved eventuell resekjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt bolig- eller næringsseksjonene vedtektsmessig fordeles mellom de enkelte nye bolig- og næringsseksjoner, og de øvrige seksjonseier(e) er forpliktet til å medvirke til slik vedtektsendring.

22.2 Felles utomhuseiendom

Dersom Utbygger finner nødvendig å dele prosjektet, vil det kunne bli opprettet en felles utomhuseiendom for de to Sameiene. Selger fastsetter vedtekter for slik eventuell felles utomhuseiendom. Sameiet vil være forpliktet av disse vedtektene, og herunder forpliktet til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i Sameiets felleskostnader, jf § 3.

Dersom prosjektet blir gjennomført ved flere byggetrinn, vil Sameiets rettigheter i felles utomhusarealer sikres ved at det tinglyses bruksrett. Selger har alternativt rett, men ikke plikt, til å overføre hjemmel til en ideell eierandel av felles utomhuseiendom til Sameiet. Dersom Selger velger å overføre hjemmel til en ideell eierandel til Sameiet, kan det bli gjennomført etter at hele utbyggingsprosjektet er ferdig utbygd.

22.3 Garasjeanlegg

Det er planlagt bygd et felles garasjeanlegg under bakkenivå for hele prosjektet. Selger tar sikte på å dele garasjeanlegget opp i en eller flere næringsseksjoner. Dersom prosjektet blir oppdelt vil Utbygger fradele kjelleren til egen anleggseiendom med eget gnr/bnr. Eiere av garasjeanlegget vil i så fall være eierseksjonssameiene som etableres eller de enkelte kjøperne av garasjeplass (tingsrettslig sameie). Tekniske anlegg etc. for Sameiet er planlagt plassert i Sameiets egen eiendom. Dersom enkelte funksjoner for Sameiet likevel blir lagt i garasjeanlegget, som for eksempel sykkelparkering, tekniske rom med mer, kan Selger overføre en bruksrett eller evt. en eierandel i garasjeanlegget til Sameiet.

Selger fastsetter vedtekter for garasjeanlegget. Dersom Sameiet får en bruksrett eller en eierandel i garasjeanlegget, vil Sameiet være forpliktet av disse vedtektene, og herunder forpliktet til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjesameiet. Sameiets andel av disse kostnadene vil i så fall inngå i Sameiets felleskostnader, jf § 3.

22.4 Medvirkningsplikt

Inntil utbyggingsprosjektet Sørenga D1a er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved resekjonering etc.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner er overlevert til nye eiere.

Vedlegg:

Oversikt eierbrøk for Sameiet Sørengstranda

Seksjonsnr	Eierbrøk	Objekttype	Stemmer
1	136	Seksjon	1
2	113	Seksjon	1
3	113	Seksjon	1
4	113	Seksjon	1
5	114	Seksjon	1
6	49	Seksjon	1
7	51	Seksjon	1
8	74	Seksjon	1
9	80	Seksjon	1
10	101	Seksjon	1
11	90	Seksjon	1
12	78	Seksjon	1
13	104	Seksjon	1
14	97	Seksjon	1
15	102	Seksjon	1
16	96	Seksjon	1
17	72	Seksjon	1
18	72	Seksjon	1
19	72	Seksjon	1
20	72	Seksjon	1
21	48	Seksjon	1
22	50	Seksjon	1
23	40	Seksjon	1
24	67	Seksjon	1
25	103	Seksjon	1
26	97	Seksjon	1
27	42	Seksjon	1

28	65	Seksjon	1
29	69	Seksjon	1
30	113	Seksjon	1
31	125	Seksjon	1
32	75	Seksjon	1
33	115	Seksjon	1
34	128	Seksjon	1
35	88	Seksjon	1
36	88	Seksjon	1
37	81	Seksjon	1
38	82	Seksjon	1
39	40	Seksjon	1
40	65	Seksjon	1
41	175	Seksjon	1
42	84	Seksjon	1
43	100	Seksjon	1
44	56	Seksjon	1
45	115	Seksjon	1
46	61	Seksjon	1
47	97	Seksjon	1
48	102	Seksjon	1
49	96	Seksjon	1
50	72	Seksjon	1
51	72	Seksjon	1
52	72	Seksjon	1
53	72	Seksjon	1
54	48	Seksjon	1
55	66	Seksjon	1
56	53	Seksjon	1
57	69	Seksjon	1
58	68	Seksjon	1

59	49	Seksjon	1
60	48	Seksjon	1
61	49	Seksjon	1
62	49	Seksjon	1
63	48	Seksjon	1
64	76	Seksjon	1
65	69	Seksjon	1
66	113	Seksjon	1
67	125	Seksjon	1
68	75	Seksjon	1
69	115	Seksjon	1
70	128	Seksjon	1
71	44	Seksjon	1
72	44	Seksjon	1
73	48	Seksjon	1
74	48	Seksjon	1
75	48	Seksjon	1
76	62	Seksjon	1
77	47	Seksjon	1
78	40	Seksjon	1
79	83	Seksjon	1
80	59	Seksjon	1
81	92	Seksjon	1
82	100	Seksjon	1
83	58	Seksjon	1
84	114	Seksjon	1
85	65	Seksjon	1
86	97	Seksjon	1
87	102	Seksjon	1
88	96	Seksjon	1
89	72	Seksjon	1

90	72	Seksjon	1
91	72	Seksjon	1
92	72	Seksjon	1
93	48	Seksjon	1
94	66	Seksjon	1
95	53	Seksjon	1
96	69	Seksjon	1
97	68	Seksjon	1
98	49	Seksjon	1
99	48	Seksjon	1
100	49	Seksjon	1
101	49	Seksjon	1
102	48	Seksjon	1
103	76	Seksjon	1
104	69	Seksjon	1
105	113	Seksjon	1
106	125	Seksjon	1
107	75	Seksjon	1
108	115	Seksjon	1
109	128	Seksjon	1
110	44	Seksjon	1
111	44	Seksjon	1
112	48	Seksjon	1
113	48	Seksjon	1
114	48	Seksjon	1
115	62	Seksjon	1
116	46	Seksjon	1
117	40	Seksjon	1
118	83	Seksjon	1
119	60	Seksjon	1
120	92	Seksjon	1

121	100	Seksjon	1
122	58	Seksjon	1
123	114	Seksjon	1
124	65	Seksjon	1
125	107	Seksjon	1
126	89	Seksjon	1
127	72	Seksjon	1
128	72	Seksjon	1
129	72	Seksjon	1
130	72	Seksjon	1
131	48	Seksjon	1
132	66	Seksjon	1
133	53	Seksjon	1
134	69	Seksjon	1
135	68	Seksjon	1
136	49	Seksjon	1
137	48	Seksjon	1
138	49	Seksjon	1
139	49	Seksjon	1
140	48	Seksjon	1
141	76	Seksjon	1
142	69	Seksjon	1
143	113	Seksjon	1
144	125	Seksjon	1
145	75	Seksjon	1
146	115	Seksjon	1
147	128	Seksjon	1
148	44	Seksjon	1
149	44	Seksjon	1
150	48	Seksjon	1
151	48	Seksjon	1

152	48	Seksjon	1
153	62	Seksjon	1
154	46	Seksjon	1
155	40	Seksjon	1
156	83	Seksjon	1
157	60	Seksjon	1
158	92	Seksjon	1
159	99	Seksjon	1
160	58	Seksjon	1
161	114	Seksjon	1
162	65	Seksjon	1
163	143	Seksjon	1
164	72	Seksjon	1
165	72	Seksjon	1
166	72	Seksjon	1
167	48	Seksjon	1
168	66	Seksjon	1
169	53	Seksjon	1
170	69	Seksjon	1
171	68	Seksjon	1
172	49	Seksjon	1
173	48	Seksjon	1
174	49	Seksjon	1
175	49	Seksjon	1
176	49	Seksjon	1
177	76	Seksjon	1
178	69	Seksjon	1
179	113	Seksjon	1
180	125	Seksjon	1
181	160	Seksjon	1
182	44	Seksjon	1

183	44	Seksjon	1
184	48	Seksjon	1
185	48	Seksjon	1
186	48	Seksjon	1
187	62	Seksjon	1
188	47	Seksjon	1
189	40	Seksjon	1
190	83	Seksjon	1
191	60	Seksjon	1
192	92	Seksjon	1
193	100	Seksjon	1
194	58	Seksjon	1
195	133	Seksjon	1
196	260	Seksjon	1
197	60	Seksjon	1
198	69	Seksjon	1
199	68	Seksjon	1
200	49	Seksjon	1
201	48	Seksjon	1
202	49	Seksjon	1
203	49	Seksjon	1
204	48	Seksjon	1
205	76	Seksjon	1
206	268	Seksjon	1
207	64	Seksjon	1
208	64	Seksjon	1
209	46	Seksjon	1
210	62	Seksjon	1
211	47	Seksjon	1
212	40	Seksjon	1
213	107	Seksjon	1

214	59	Seksjon	1	
215	53	Seksjon	1	
	16163		215	
216	65	Næringsseksjon	1	
217	54	Næringsseksjon	1	Vektet brøk
218	384	Næringsseksjon	4	Vektet brøk
219	86	Næringsseksjon	1	
220	1063	Næringsseksjon	14	
221	309	Næringsseksjon	4	
222	743	Næringsseksjon	10	
	2704		35	
	18867	SUM	250	

**VEDTEKTER
FOR
SØRENGSTRANDA GARASJESAMEIE**

Fastsatt av utbygger D1A Utvikling AS som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i
prosjektet "Sørengstranda"

Gnr.234, bnr 102, snr. 218, i Oslo kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sørengstranda Garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 234, bnr. 102, snr. 218 i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser, multiparkanlegg og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sørengstranda sameie.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 142 til sammen 142/142

§ 3 Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 218, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Eier skal til enhver tid holde styret orientert om hvem som har bruksrett til parkeringsplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å vaske biler, motorsykler, hengere etc. i garasjen eller på sameiets uteområder.

Det er ikke tillatt å spraylakkere biler eller andre gjenstander i garasjeområdet da dette kan medføre skader på andre biler eller gjenstander i garasjeområdet.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Sørengstrandas vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5 Skade

Eier av biloppstillingsplass plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre som eier har gitt adgang til garasjen. Dette inkluderer eventuelle kostnader forbundet med feil bruk av parkeringsanlegget, som eksempelvis fører til utrykning av servicepersonell. Styret vil i slike tilfeller sende faktura for reparasjon av slike skader.

§ 6 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Sørengstranda" og/eller opprinnelig hjemmelshaver vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 218 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Sørengstranda eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 7 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

Eierandel med bruksrett til p-plass i sameiet, kan fritt selges eller overføres til andre.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet Sørengstranda og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

Den enkelte sameier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eierandeler fra sin garasjeplass. Oljesøl fra bil må sameier selv fjerne og foreta tiltak for å begrense videre forurensing. Hvis ikke må sameier påregne faktura or ekstra rengjøring av plassen.

§ 8 Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sørengstranda holdes når styret i Sameiet Sørengstranda finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 7.

§ 10 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 11 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret Sameiet Sørengstranda utgjør sameiets styre med mindre årsmøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 218), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsførere.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre årsmøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret i Sameiet Sørengstranda sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 13 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 14 Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Styret i Sameiet Sørengstranda har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods eller lignende fra parkeringsplassen.

§ 15 Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Sørengstranda skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Sørengstranda Garasjesameie (seksjon nr 218) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 218).

Sørengstranda garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Sørengsstranda.

§ 16 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 17 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 18 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Styret kan kreve at egenandel fra gårdsforsikringen skal dekkes fullt og helt av eier når eier har forvoldt skade. Ved skade påført av andre enn eier, kan styret uansett kreve dette dekket av skadevolder. Dette gjelder ved skade på bygg, gjenstander og/eller felles parkeringsanlegg etc.

§ 19 Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 20 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av garasje kan skje i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er innforstått med at det er aktuelt å utvide sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføring.

Alternativt kan sameiet bli opprettet som egen anleggseiendom eiendom for hele eller deler av garasjeanlegget, før hele eiendommen er ferdig utbygget. Dersom dette alternativ gjennomføres, har utbygger alene full rådighet over de byggetrinn som til enhver tid ikke er tatt i bruk. For det tilfelle at det blir etablert egen anleggseiendom vil denne utgjøre et tingsrettslig sameie, hvor utbygger har forbeholdt seg retten til å fastsette nærmere vedtekter.

Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 14.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til sameiet.

ORDENSREGLER - TAKTERRASSER

Våre felles takterrasser tilhører alle beboere i Sørengstranda og skal være et sted der alle beboere skal kunne trives. Takterrassene innbyr til mange aktiviteter, men pass på så din bruk ikke stenger andre ute. Enhver eier/beboer plikter å påse at fellesområdene brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre. Det må tas hensyn til nærliggende naboer og det alminnelige behov for hvile og søvn.

Det er ikke tillatt med musikk eller støyende aktivitet på takterrassene.

Husordensreglene gjelder også for uteområdene. Det skal være alminnelig ro på eiendommen etter kl. 23.00, og takterrassene stenges ved dette tidspunktet.

1. Orden på takterrassene.

Takterrassen skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring vil ansvarlig bruker bli belastet med rengjøringskostnaden. Gangsoner skal være fri for møbler, sykler, sparkesykler, barnevogner og lignende. Sykler skal plasseres i egne sykkelrom.

Alle som bruker takterrassene plikter å vise hensyn til andre beboere som benytter området samtidig som en selv. Når man forlater takterrassen, skal den etterlates i samme stand som man ønsker å finne den i.

Takterrassene i begge byggetrinn har flere private terrasser rundt seg. Pass derfor på så du ikke bidrar til unødig støy eller sjenerende adferd.

2. Søppel

Søppel skal kastes i søppelkasser montert på takterrassene eller i søppelnedkastene mellom byggene.

Det er ikke lov å kaste matavfall eller tilgriset avfall i søppelkassene som er montert på takterrassene. Dette for å forhindre at måker og andre dyr tiltrekkes. Matavfall og annet tilgriset avfall skal tas med ned fra takterrassene og kastes i egnede søppelnedkast mellom byggene. Det er strengt forbudt å hensette søppel ved siden av søppelkasser både på takterrassene og ved nedkastene mellom byggene.

Det må KUN kastes toalettpapir i toalettene.

3. Bruk av felles møbler

Du er velkommen til å bruke sofaer, spisegrupper og solstoler, men husk at alle møbler på takterrassene er sameiets eiendom og må behandles med varsomhet. Alle møblene skal settes tilbake på plass når takterrassen forlates, slik at dette står ryddig og samlet etter bruk.

Alle sofaer, spisegrupper og solstoler er sameiets felles eiendom og skal behandles med forsiktighet.

Ved bruk av solsengene skal eget håndkle benyttes over putene og vi gjør oppmerksom på at sittegruppene ikke skal brukes som solsenger.

Det er ikke tillatt å bruke private stoler, parasoller, senger, madrasser el. på takterrassene, med unntak av puter og pledd, som må tas med når man forlater takterrassen.

4. Puter

Putene til sofagruppene og solstolene skal legges tilbake i putekasser etter bruk.

5. Grilling og bruk av åpen flamme

På grunn av brannfare, søl og søppel tillates ikke bruk av noen form for grill på takterrassene. Bruk av åpen flamme som telys og fakler eller stjerneskudd og fyrverkeri er heller ikke tillatt.

6. Dyrehold

Dyr skal ikke luftes på felles takterrasser, dette gjøres utenfor tomten til Sørenstrand. Dyr kan medbringes, men må holdes i bånd og forlate takterrassen om andre beboere ønsker dette pga. allergi el.

7. Planter og sedumtak

Det er ikke tillatt å gå på sedumtak. Dette gjelder både for mennesker og dyr som medbringes. Det må ikke skylles ut vann eller lignende i plantekasser.

8. Skade og hærverk

Dersom skader påføres møbler, vegger, rekkverk, sprinkleranlegg, el. må styret informeres umiddelbart.

Skader og/eller hærverk forvoldt av beboere eller deres gjester kan medføre erstatningsansvar og begrensninger i tilgangen på takterrassen. Meld fra til styret hvis du ser noe som ikke er i orden.

9. Røyking og alkoholforbruk

Det er ikke tillatt å røyke på takterrassene. Snusposer og lignende skal ikke kastes i platekasser eller utenfor rekkverk, snusposer skal kastes i egnede beholdere.

Det er tillatt å nyte alkohol på takterrassen, men man skal ikke være synlig beruset. Takterrassene skal kunne benyttes av alle, både barn og voksne, og det er viktig at dette blir tatt hensyn til.

10. Private arrangementer og gjester

Det er både lov og hyggelig å ha med gjester på takterrassene, men ha i bakhodet at dette er fellesområder som skal være tilgjengelige for alle beboere, og at bruken av terrassene ikke skal ekskludere andre. **NB. Det er ikke tillatt med musikk eller støyende aktivitet!**

For at det skal være mulig å ha private selskaper eller små arrangementer på deler av takterrassene, er det mulig å reservere spisebordseksjonene. Disse kan reserveres via bookingløsning på nettsidene (<https://teamup.com/ksuj41d3ze2o49cnct>). Følgende begrensninger gjelder ved reservasjon:

- Maks én booking pr. boenhet pr. dag, som må bookes senest 24 timer før bruk.
- Det er **KUN** tillatt å ha inntil **10 gjester inkl. verten** på takterrassene, for flere gjester må det søkes om styregodkjenning.
- Hver reservasjon gjelder i fire timer.

Det forutsettes at øvrige beboere har tilgang til takterrassen og at det ikke legges beslag på de andre møblene.

Send gjerne e-post til styret.sorengstranda@gmail.com hvis du har forslag til forbedringer.

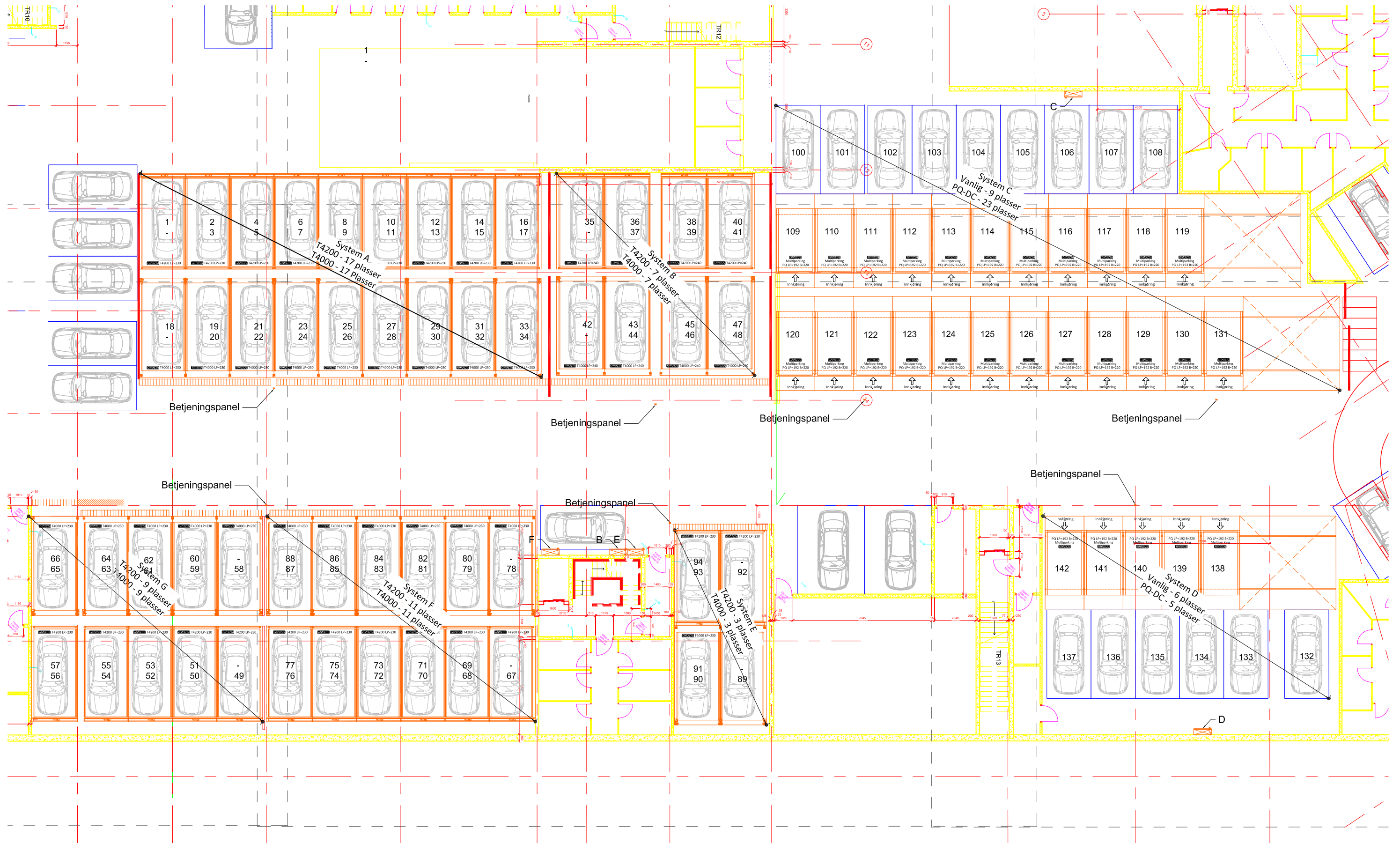
11. Overtredelse av takterrassereglene

Overtredelse av disse reglene vil medføre til utestengelse fra takterrassene for en periode på 3 måneder.

12. Melde om overtredelse eller brudd

Alle seksjonseierne er ansvarlige for å melde ifra og rapportere om brudd på takterrassereglementet. Securitas sin bomiljøtjeneste må kontaktes umiddelbart på 22 97 10 70 dersom det observeres brudd på takterrassereglementet. Seksjonseierne og beboerne henstilles også å rapportere observert mislighold umiddelbart til styret på styret.sorengstranda@gmail.com

*Oppdaterte reglene ble publisert 02.06.2022 på sameiets nettsider:
<http://sorengstrandasameie.no>*



TrendVario T4200 - 47
 TrendVario 4000 - 47
 PQ-DC - 28 Plasser
 VANLIG PARKERING I SYSTEM - 15 Plasser
TOTAL - 137 Plasser

Elektrisk tilkobling 5 x 2,5 mm² (3 PH + N + PE) til kontrollboksen med sikring 3 x 16 A (treg)

MULTIPARKING	Prosjekt navn: 31 271 Sørengstranda D1a			Vi forbeholder alle rettigheter til denne teknisk tegning
	Dokument tittel / undertittel: Plan / Løsning 1			Dato: 09.3.2016
	Parkering system: Trendvario T4200, T4000 og PC-DC			Konstr./Tegnet: MB
	Prosjekt fase: Prosjekt ferdig		Kunde: Prosjekterings Partner AS	
	Multiparking Skandinavia AS <small>www.multiparking.no post@multiparking.no</small>	Oppdragsnr.: 13012 / 31271	Tegningsnr.: M1	Skala: 1:200
				Kontrollert: EOA
			Rev.:	

HUSORDENSREGLER

For

Sist endret av styret 01.6.2022.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. HENSynet TIL ØVRIGE BEBOERE

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Man plikter å forvise seg om at ingen uvedkommende får adgang til avlukkede deler av garasjen.

§ 3. ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Sykler, sparkesykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alt uteområde, eksklusivt tverrslaget, er bilfritt. Det er derfor ikke tillatt å parkere på sameiets uteområder. Sameiet ved styret kan uten varsel, begjære borttauing for bileiers regning.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. ARBEIDER SOM KREVER AUTORISERT PERSONELL

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør stoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. FASADEENDRINGER

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Feil ved felles brannvarslingsanlegg/sprinklingsanlegg skal omgående meldes til styret.

§ 9. BRUK AV GRILL

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det er grillforbud på sameiets takterrasse.

§ 10. DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres med alminnelig flertall.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Dato: 07.10.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201216957-168 Saksbeh.: Paul L. V. Koefoed
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRENGKAIA 7 - 59 - FELT D1A SØRENGA	Eiendom:	234/102
Tiltakshaver:	D1A UTVIKLING AS	Adresse:	c/o Veidekke eiendom, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse boliger i nordre kvartal Byggetrinn 2 - Sørengkaia 7 - 59 Felt D1a, Sørenga

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for boligene (med unntak av leilighet L43 – H0602) i det nordre kvartalet i felt D1a på Sørenga, mottatt 13.09.2016, sist supplert 07.10.2016.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele byggetrinn 2, med unntak av næringslokalene og leilighet L43 – H0602.

Tiltakshaver har bekreftet at kantsten fortau er senket ved innkjøring til tverrgate, slik at innkjøringen er 1,6 m bredere. Plan- og bygningsetaten forutsetter at utvidelsen nå gjør at innkjøringen tilfredsstiller krav til svingradius og sporingskurver etter Brann- og redningsetatens retningslinjer for kjørevei. Videre forutsetter Plan- og bygningsetaten at oppstillingsplasser for brannbil og parkering forbudt foran brannhydrant er midlertidig merket.

Spesielle forhold

Utomhusarealer:

Plan- og bygningsetaten har fortsatt til behandling søknad om endring av utomhusareal i trinn 1 og trinn 2. Etaten tar sikte på å ferdigbehandle disse i uke 41.

Rømning fra leilighet L43-H0602:

Plan- og bygningsetaten viser til notat av 10.08.2016, utarbeidet av Rambøll Norge AS. Vi kan ikke se at sikker og lettfattelig rømning er tilstrekkelig dokumentert for leilighet L43-H0602. Det gis dermed ikke midlertidig brukstillatelse for denne leiligheten, i påvente av at dette forholdet avklares.



Etaten gjør oppmerksom på at en endelig løsning av rømningsforholdene kan påvirke fasadeuttrykket og andre boenheter og kan således utløse en endringsøknad som vil berøre flere boenheter.

Gjenstående arbeider

- Opparbeidelse av utomhusareal gårdsrom sør (trinn 1).
- Opparbeidelse av utomhusareal gårdsrom nord (trinn 2).
- Arbeid med legging av gress og montering av lysmaster i midlertidig utomhusanlegg mot Kongsbakken (vil bli gjennomført av BI i løpet av høsten 2016).
- Ferdigstillelse av næringslokaler i bygg 1 og 2 (når leietaker og bruk av lokalene er bestemt, så må det sendes inn endringsøknader for lokalene som viser endelig utforming av disse. Se også vilkår for igangsettingstillatelse).
- Endelig oppmerking av oppstillingsplasser for brannbil (gjøres i samråd med Bjørvika Utvikling og PBE).
- Etablering av minigjenbruksstasjon (gjøres i samarbeid med Renovasjonsetaten).

Frist for gjenstående arbeider:

Frist for ferdigstillelse uteareal i gårdsrom i begge byggetrinn settes til 15.11.2016.

Frist for andre gjenstående arbeider avtales når endelig løsning for næringslokaler og leilighet H0602 er avklart.

Vilkår for igangsettingstillatelse for resterende deler av næringslokaler:

- Arbeidstilsynets samtykke for (resterende deler av) næringslokalene må foreligge.
- Det må sendes inn materiale som viser en løsning for resterende næringsarealer (detaljtegninger) mot havnepromenaden og Kongsbakkeallmenningen. Det må sendes inn søknad om endring for de omtalte delene, og godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse for berørte deler. Antall sykkelplasser må oppdateres, og påkrevd antall for forretning (Rema) må sikres.

Vilkår for brukstillatelse næringslokaler

- Oppdatert gjennomføringsplan må sendes inn
- Det må foreligge driftstillatelse til rullebånd.

Vilkår for ferdigattest

1. oppdatert gjennomføringsplan
2. dokumentasjon på at rekkefølgekrav i reguleringsplanen er etterkommet
3. bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten (VAV)
4. sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
5. sluttrapport for forurenset grunn Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse

Dersom du ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at du ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Fjordby

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.10.2016 av:

Paul L. V. Koefoed - Saksbehandler
Målfrid Nyrnes - enhetsleder

Kopi til:

D1A UTVIKLING AS, c/o Veidekke eiendom, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO,
magnus.rongved@veidekke.no



LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Dato: 01.04.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201216957-127
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Sanna Maria Harna

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRENGKAIA 7 - 59 - FELT D1A SØRENGA	Eiendom:	234/102/0/0
Tiltakshaver:	D1A UTVIKLING AS	Adresse:	c/o Veidekke eiendom, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse, Sørengkaia 7-59, felt D1a på Sørengutstikkeren

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 02.03.2016 med senere suppleringer for det søndre kvartalet i felt D1a på Sørengutstikkeren, med unntak av kvartalets næringsarealer og areal for minigjenbruksstasjon.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for det søndre kvartalet i felt D1a på Sørengutstikkeren, med unntak av kvartalets næringsarealer og areal for minigjenbruksstasjon.

Gjenstående arbeider:

- Opparbeidelse av Kongsbakkeallmenningen mellom fjorden og Rostockgata. Det må sendes inn dokumentasjon som redegjør for omfanget og utforming av de arealene innenfor Kongsbakkeallmenningen som skal opparbeides, samt en redegjørelse for videre fremdrift dersom arealet/deler av arealet søkes om opparbeidet midlertidig. Søknad om opparbeidelse av etter kommunenes skjønn tilstrekkelige deler av Kongsbakkeallmenningen må sendes inn, godkjennes og være opparbeidet, dvs. fått midlertidig brukstillatelse før det kan gis midlertidig brukstillatelse for det nordre kvartalet i felt D1a.
- Resterende deler av havnepromenaden, som grenser til felt D1a, må være opparbeidet i tråd med endringstillatelsen av 17.03.2016, gitt i saksnr. 201003407. Det må søkes om midlertidig brukstillatelse for de arbeider som skal gjennomføres som beskrevet i forannevnte endringstillatelse. Midlertidig brukstillatelse må være gitt før det kan gis midlertidig brukstillatelse for det nordre kvartalet i felt D1a.



- Minigjenbruksstasjon, inklusivt bruk av minigjenbruksstasjon og ev. behov for parkering må være avklart med Renovasjonsetaten før det kan gis midlertidig brukstillatelse for det nordre kvartalet i felt D1a.
- Opparbeidelse av utearealet som godkjent, med tilleggskrav fra Brann- og redningsetaten og Plan- og bygningssetaten:
 - Brann- og redningsetaten i brev av 17.03.2016: *«Brann- og redningsetaten gir ikke aksept for anlegging av armert gress på kjøreveier eller oppstillingsplasser. Oppstillingsplass må bestå av fast dekke som asfalt, betong eller lignende. Det presiseres at det må tydelig skiltes på stedet i henhold til etatens veiledning Tilgjengelighet og tilrettelegging for høyderedskap (4, utgave høsten 2014). Ved en innsats/hendelse på stedet vil ikke Brann- og Redningsetatens utrykningskjøretøy (stigebil/lift) benytte oppstillingsplass som består av armert gress, i dette tilfellet i gårdsrom.»*
 - Plan- og bygningssetaten stiller følgende krav:
 - Det må søkes om en endring som tilfredsstillter Brann- og redningsetaten.
 - En godkjent løsning må være ferdig utført senest innen det kan gis midlertidig brukstillatelse for det nordre kvartalet i felt D1a.
 - Reduksjon av det godkjente grønne kan ikke aksepteres. Det kan enten legges til flere vegetasjonselementer eller de eksisterende kan utvides. Det må sikres en god kvalitet i belegning der det vil endres fra armert gress til et annet belegg.
- Næringsarealer i det søndre kvartalet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for det nordre kvartalet i felt D1a.
- Det nordre kvartalet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for dette kvartalet i felt D1a.

Frist for gjenstående arbeider:

Forannevnte arbeider skal være utført senest innen 31.08.2016 før det kan gis midlertidig brukstillatelse for det nordre kvartalet i felt D1a (planlagt til 01.09.2016).

Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse:

Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

Plan- og bygningssetaten

Avdeling for områdeutvikling
Fjordby

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.04.2016 av:

Sanna Maria Harma - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - enhetsleder

Kopi til:

D1A UTVIKLING AS, c/o Veidekke eiendom, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO,
magnus.rongved@veidekke.no

Bjørvika Infrastruktur AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO,
firmapost@bjorvikautvikling.no

HAV Eiendom AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO, post@haveiendom.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Dato: 20.10.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201216957-174
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Sanna Maria Harna

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRENGKAIA 7 - 59 - FELT D1A SØRENGA	Eiendom:	234/102/0/0
Tiltakshaver:	D1A UTVIKLING AS	Adresse:	c/o Veidekke eiendom, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse, leilighet N2606, Sørengkaia 7-59, felt D1a Sørengutstikkeren

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for leilighet N2606 (omtalt også som L43 – H0602 i midlertidig brukstillatelse datert 07.10.2016) i det nordre kvartalet i felt D1a på Sørengutstikkeren, mottatt 20.10.2016.

(Leilighet N2606 er omtalt også som L43 – H0602 i midlertidig brukstillatelse av 07.10.2016 for boliger i nordre kvartal, byggetrinn 2.)

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for leilighet N2606, komplett med brannstige og rømningsplattform med rekkverk på tak, i det nordre kvartalet.

Gjenstående arbeider

- Permanent sikring av rekkverk med «rope mesh» på platform på tak må gjennomføres.
- Opparbeidelse av utomhusareal gårdsrom sør (trinn 1)
- Opparbeidelse av utomhusareal gårdsrom nord (trinn 2)
- Arbeid med legging av gress og montering av lysmaster i midlertidig utomhusanlegg mot Kongsbakken (vil bli gjennomført av Bjørvika Infrastruktur AS i løpet av høsten 2016)
- Ferdigstillelse av næringslokaler i bygg 1 og 2. (Når leietaker og bruk av lokalene er bestemt, må det sendes inn endringssøknader for lokalene som viser endelig utforming av disse. Se også vilkår for igangsettingstillatelse.)
- Endelig oppmerking av oppstillingsplasser for brannbil
- Etablering av minigjenbruksstasjon (gjøres i samarbeid med Renovasjonsetaten)



Frist for gjenstående arbeider:

Følgende arbeider må gjøres innen 15.11.2016:

- Ferdigstillelse uteareal i gårdsrom i begge byggetrinn
- Endelig oppmerking av oppstillingsplasser for brannbil

Følgende arbeider må gjøres innen 01.12.2016:

- Permanent sikring av rekkverk med «rope mesh» på platform på tak
- Arbeid med legging av gress og montering av lysmaster i midlertidig utomhusanlegg mot Kongsbakken
- Etablering av minigjenbruksstasjon (gjøres i samarbeid med Renovasjonsetaten)

Frist for andre gjenstående arbeider avtales når endelig løsning for næringslokaler er avklart.

Følgende tegninger er godkjent "som bygget"

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 201216957/176			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt tverrslag med gårdsrom nord	LPO A013	13.09.2016	176/5
Illustrasjon med utfellbar rømningsstige	E60	27.09.2016	176/6

Vilkår for igangsettingstillatelse for resterende deler av næringslokaler:

- Arbeidstilsynets samtykke for (resterende deler av) næringslokalene må foreligge.
- Det må sendes inn materiale som viser en løsning for resterende næringsarealer (detaljtegninger) mot havnepromenaden og Kongsbakkeallmenningen. Det må sendes inn søknad om endring for de omtalte delene, og godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse for berørte deler. Antall sykkelplasser må oppdateres, og påkrevd antall for forretning (Rema) må sikres.

Vilkår for brukstillatelse næringslokaler

- Oppdatert gjennomføringsplan må sendes inn
- Det må foreligge driftstillatelse til rullebånd.

Vilkår for ferdigattest

1. oppdatert gjennomføringsplan
2. dokumentasjon på at rekkefølgekrav i reguleringsplanen er etterkommet
3. bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten (VAV)
4. sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
5. sluttrapport for forurenset grunn Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse

Dersom du ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at du ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Fjordby

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.10.2016 av:

Sanna Maria Harma - Saksbehandler
Målfrid Nyrnes - enhetsleder

Kopi til:

D1A UTVIKLING AS, c/o Veidekke eiendom, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO,
magnus.rongved@veidekke.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterede kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.